UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE
z dnia ..... 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.), art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Sobótce Nr VIII/74/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka

Rada Miejska w Sobótce
uchwala co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany obejmuje obszar obrębu Strzegomiany, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu - załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik nr 3;
4) dane przestrzenne GML - załącznik nr 4.

§ 3.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
1) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia;
2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków z wyłączeniem ich części podziemnych; nie dotyczy przypadków, o których mowa w § 9 pkt 7.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na załączniku nr 1 kolejnym numerem i symbolem klasy przeznaczenia terenu ustala się:
1) dla terenów oznaczonych symbolami MN ustala się:
   a) przeznaczenie terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) przeznaczenie uzupełniające na tereny usług handlu lub usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług biurowych i administracji;
2) dla terenów oznaczonych symbolami ML ustala się przeznaczenie terenów na tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
3) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U ustala się przeznaczenie terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) dla terenów oznaczonych symbolami RZM ustala się przeznaczenie terenów na tereny zabudowy zagrodowej;
5) dla terenów oznaczonych symbolami RZ ustala się przeznaczenie terenów na tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
6) dla terenów oznaczonych symbolami U ustala się:
   a) przeznaczenie terenów na tereny usług,
   b) przeznaczenie uzupełniające na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
7) dla terenów oznaczonych symbolami US ustala się przeznaczenie terenów na tereny usług sportu i rekreacji;
8) dla terenów oznaczonych symbolami P-U ustala się przeznaczenie terenów na tereny produkcji lub usług;
9) dla terenu oznaczonego symbolem G ustala się przeznaczenie terenu na teren górnictwa i wydobycia;
10) dla terenów oznaczonych symbolami KDZ ustala się przeznaczenie terenów na tereny dróg zbiorczych;
11) dla terenów oznaczonych symbolami KDL ustala się przeznaczenie terenów na tereny dróg lokalnych;
12) dla terenów oznaczonych symbolami KDD ustala się przeznaczenie terenów na tereny dróg dojazdowych;
13) dla terenów oznaczonych symbolami KR ustala się przeznaczenie terenów na tereny dróg wewnętrznych;
14) dla terenów oznaczonych symbolami KP ustala się przeznaczenie terenów na tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
15) dla terenu oznaczonego symbolami IW-IE ustala się przeznaczenie terenu na teren wodociągów lub elektroenergetyki;
16) dla terenu oznaczonego symbolami IO ustala się przeznaczenie terenu na teren gospodarki odpadami;
17) dla terenów oznaczonych symbolami ZP ustala się przeznaczenie terenów na tereny zieleni urządzonej;
18) dla terenów oznaczonych symbolami ZN ustala się przeznaczenie terenów na tereny zieleni naturalnej;
19) dla terenów oznaczonych symbolami RNR ustala się:
   a) przeznaczenie terenów na tereny gruntów ornych oraz upraw,
   b) z zastrzeżeniem § 10 pkt 1 przeznaczenie uzupełniające na tereny zabudowy zagrodowej;
20) dla terenów oznaczonych symbolami RN-ZN ustala się przeznaczenie terenów na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
21) dla terenów oznaczonych symbolami L ustala się przeznaczenie terenów na tereny lasów;
22) dla terenów oznaczonych symbolami WS ustala się przeznaczenie terenów na tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 5.1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - ochrony i rewaloryzacji wymagają:
1) historyczny układ ruralistyczny wsi ujęty w ewidencji zabytków;
2) obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków;
3) obiekty i zespoły ujęte w ewidencji zabytków.

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

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Ślężańskiego Parku Krajobrazowego, pozostała część w granicach otuliny Ślężańskiego Parku Krajobrazowego;
2) działalność lokalizowanych przedsięwzięć nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, ML jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
   c) dla terenów oznaczonych symbolami RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   d) dla terenów oznaczonych symbolami ZP i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) w strefie „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują następujące wymogi:
   a) wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
   b) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, placów, historycznych linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
   c) wymóg konserwacji zachowanych historycznych elementów układu przestrzennego, szczególnie: nawierzchnie, cieki i zbiorniki wodne, zabudowa, zieleń,
   d) wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, w obszarze zespołu folwarcznego nowa zabudowa dopuszczalna wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków, kształtowana w nawiązaniu do form historycznych,
   e) wymóg dostosowania współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu folwarcznego i jego poszczególnych obiektów oraz eliminacji funkcji uciążliwych,
   f) wymóg skablowania istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
   g) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
   h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów,
   i) zakaz stosowania wolnostojących silosów,
   j) zakaz przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy;
2) w strefie „B" ochrony konserwatorskiej tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi, obowiązują następujące wymogi:
   a) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymóg nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w przypadku istniejącego obiektu po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
   b) nowa i przebudowywana zabudowa musi być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno - architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów

okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,

c) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką płaską matową w kolorze ceglastym, w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie należy stosować formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane, w obiektach historycznych o ceglanych elewacjach obowiązuje wymóg ich zachowania,
e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych oraz blachy trapezowej jako materiałów okładzinowych,
f) należy stosować kolory pastelowe, z gamy beży, piasków, ugrów, złamanej bieli,
g) wymóg zachowania i uzupełniania zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych, alei i szpalerów drzew,
h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
i) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
j) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
k) zakaz stosowania wolnostojących silosów, dopuszcza się silosy obudowane;

3) wyznacza się strefę „OW" ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dla obiektu spichlerza, obecnie dom mieszkalny - ul. Wrocławska 2, wpisanego do rejestru zabytków w dniu 22.08.1966 r. pod nr A/3957/1811 obowiązują przepisy odrębne;
5) dla pozostałych obiektów ujętych w ewidencji zabytków - zespół folwarczny w tym dom zarządcy, stajnia i wozownia, obora, obora z częścią mieszkalną - ul. Wrocławska 1 - 2, dom mieszkalny - ul. Ślężna 1, dom mieszkalny, d. kaplica mszalna - ul. Ślężna 3, dom mieszkalno-gospodarczy, budynek gospodarczy i stodoła - ul. Wrocławska 4, domek robotniczy (budynek mieszkalny) - ul. Wrocławska 13, dom mieszkalny - ul. Wrocławska 14, dom mieszkalny - ul. Wrocławska 19 obowiązują następujące wymogi:
   a) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
   b) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach 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,
   e) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym oraz historyczny układ wnętrz i zachowane elementy wystroju i wyposażenia,
   f) zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
   g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
   h) nakaz zachowania historycznych dziedzińców – majdanów;
6) w granicach obszaru planu występują wskazane na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;

7) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 6 oraz nowo odkrywanych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkami, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną, obiekty małej architektury oraz urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
1) nadziemną intensywność zabudowy:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN w przedziale od 0,1 do 0,6,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem ML w przedziale od 0,1 do 0,4,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U w przedziale od 0,1 do 1,0,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem RZM w przedziale od 0,1 do 0,4,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem RZ w przedziale od 0,1 do 0,5,
   f) dla terenów oznaczonych symbolem U w przedziale od 0 do 1,5,
   g) dla terenu oznaczonego symbolem US w przedziale od 0,01 do 0,2,
   h) dla terenów oznaczonych symbolem P-U w przedziale od 0,1 do 1,5,
   i) dla terenów oznaczonych symbolem G w przedziale od 0 do 0,1;
   j) dla terenów oznaczonych symbolem IW-IE, IO w przedziale od 0 do 0,1,
2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 20% powierzchni działki budowlanej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem ML - 20% powierzchni działki budowlanej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem RZM - 50% powierzchni działki budowlanej,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem RZ - 50% powierzchni działki budowlanej
   f) dla terenów oznaczonych symbolem U - 50% powierzchni działki budowlanej,
   g) dla terenu oznaczonego symbolem US - 20% powierzchni działki budowlanej,
   h) dla terenów oznaczonych symbolem P-U - 70% powierzchni działki budowlanej,
   i) dla terenów oznaczonych symbolem G - 10% powierzchni działki budowlanej,
   j) dla terenów oznaczonych symbolem IW-IE, IO - 10% powierzchni działki budowlanej,
3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 40% powierzchni działki budowlanej,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem ML - 50% powierzchni działki budowlanej,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - 30% powierzchni działki budowlanej,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem RZM - 40% powierzchni działki budowlanej,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem RZ - 30% powierzchni działki budowlanej,
   f) dla terenów oznaczonych symbolem U - 10% powierzchni działki budowlanej,
   g) dla terenu oznaczonego symbolem US - 10% powierzchni działki budowlanej,
   h) dla terenów oznaczonych symbolem P-U - 10% powierzchni działki budowlanej,
   i) dla terenów oznaczonych symbolem G - 10% powierzchni działki budowlanej,
   j) dla terenów oznaczonych symbolem IW-IE, IO - 5% powierzchni działki budowlanej,

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
   a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, ML, MN-U, RZM – budynków 9 m, budowli 12 m,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem U – budynków 12 m, budowli w granicach strefy, o której mowa w § 7 pkt 1 lub 2 - 12 m, na pozostałym obszarze - 18 m,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem US – budynków 6 m, budowli 12 m,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem P-U – budynków 12 m, budowli 25 m,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem G - budynków 4 m, budowli 18 m,
   f) dla terenów oznaczonych symbolem IW-IE, IO - budynków 4 m, budowli 12 m,
   g) wysokość budowli stanowiących konstrukcje sieci elektroenergetycznych lub teletechnicznych na terenach pozostałych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
   a) w strefach, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym,
   b) poza strefami, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 30° - 45° lub płaskie, kryte dachówką ceramiczną lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
   c) dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;
6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy oraz z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 dla rozbudowy istniejących budynków od linii rozgraniczających dróg lub ulic przyległych do terenów odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu:
   a) od dróg KDZ - w odległości 8 m,
   b) od dróg KDL - w odległości 6 m,
   c) od dróg KDD - w odległości 6 m,
   d) od dróg KR - w odległości 6 m,
   e) od dróg KP - w odległości 6 m;
7) dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących, niezależnie od sposobu ich użytkowania, których lokalizacja nie spełnia wymagań dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, o których mowa w pkt 6, pod warunkiem zachowania odległości od drogi nie mniejszej niż dotychczasowa, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
8) warunki lokalizacji zabudowy dla terenów 9U oraz części 13MN położonych w granicach strefy „A" ochrony konserwatorskiej określa § 7 pkt 1 lit. a – d;
9) liczba miejsc do parkowania w garażach wbudowanych lub na parkingach terenowych o nawierzchni utwardzonej nie może być mniejsza niż:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, ML - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
   b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem RZM - 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem RZ - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
   f) dla terenu oznaczonego symbolem US - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 budynków związanych z prowadzoną działalnością,
   g) dla terenów oznaczonych symbolem P-U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością,
   h) dla terenów oznaczonych symbolem G - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 budynków związanych z prowadzoną działalnością,

i) dla pozostałych terenów nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania;

10) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 9 należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

11) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w pkt 1 - 5 wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu dopuszcza się:
   a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
   b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1 - 5;

12) dla istniejących obiektów ujętych w ewidencji zabytków mają zastosowanie przepisy § 7 pkt 5,

13) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem RZM stosują się także do zabudowy, o której mowa w § 4 pkt 19 lit. b.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) na terenach oznaczonych symbolami RNR zabudowa zagrodowa złożona z budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych lub inwentarskich, o której mowa w § 4 pkt 19 lit. b dopuszczalna jest przy spełnieniu łącznie następujących warunków: działka ma zapewniony dojazd, zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków;

2) na terenach, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się:
   a) drogi transportu rolnego,
   b) zbiorniki wodne małej retencji do celów rolnych, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać,
   c) zalesienia lub zadrzewienia;

3) na terenach oznaczonych symbolem L zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 11.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
   a) przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
   b) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;

2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod obiekty, o których mowa w pkt 1 o minimalnej powierzchni 1,5m^2;

3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację nowych dojazdów o szerokości co najmniej 6 m.

2. Ustala się szerokości w liniach rozgraniczających nowoprojektowanych dróg lub ulic:

1) dojazdowych KDD - 10 m;

2) wewnętrznych KR - 6 do 8 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) komunikacji pieszo-rowerowej KP - 4 do 13 m zgodnie z rysunkiem planu.

3. Szerokości istniejących dróg lub ulic w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia ustala się:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych w obrębie posesji;
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń własnych wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 500 kW z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:
1) w granicach obszaru objętego planem występuje udokumentowane złoże piasków i żwirów Strzegomiany - KN 15893, dla którego części ustanowiono obszar górniczy Strzegomiany oraz teren górniczy Strzegomiany;
2) na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
3) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych.

§ 13. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, ML i MN-U:
a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 900 m^2,
b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
2) dla terenów oznaczonych symbolami U, US, P-U:
a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 500 m^2,
b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
3) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m^2,
b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10° do 90°.

§ 15. 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 30% dla wszystkich terenów.

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

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

UZASADNIENIE
do uchwały Rady Miejskiej w Sobótce
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany była uchwała Nr VIII/74/19 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany

Podstawowym celem planu jest dostosowanie linii rozgraniczających terenów oraz innych oznaczeń liniowych na rysunku planu do aktualnych map cyfrowych stanowiących podstawę systemu przestrzennej informacji o terenie.

Równocześnie dokonuje się korekty niektórych ustaleń planu, w tym głównie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, korekty granic niektórych terenów oraz zmian zasad zagospodarowania wybranych terenów, uzupełniając ustalenia o regulacje i informacje pożądane lub wymagane w wyniku zmian obowiązujących przepisów.

Projekt planu przewiduje w obrębie Strzegomiany nieznaczne powiększenie, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego obszaru przeznaczonego na nowe inwestycje głównie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Przyrost powierzchni terenów uzyskany w wyniku zmiany dotychczas obowiązującego planu w granicach obrębu wynosi dla poszczególnych sposobów użytkowania:

- zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej ML - 0,2 ha;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN – 0,8 ha;
- zabudowa zagrodowa RZM - 1,3 ha.

Plan wprowadza także regulacje w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z aktualnych przepisów prawa.

Plan uwzględnia w szczególności wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a także walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Plan uwzględnia także pozostałe wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w sposób odpowiadający przedmiotowi planu.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Sobótka, przyjętej Uchwałą Nr XVI/130/16 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 29 stycznia 2016 r.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11, 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono odpowiedni udział społeczeństwa w pracach nad planem, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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 lub jego zmiany:

- zgodnie z art. 53 ustawy wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko do PPIS oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska,

- stopień i zakres szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko dostosowano do wymogów określonych w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy,
- uzyskano do projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wymagane opinie i uzgodnienia,
- zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy,
- wymaganie art. 39 ust. 1 ustawy zostało spełnione poprzez zamieszczenie ogłoszeń w prasie, na stronie internetowej Gminy oraz na tablicy ogłoszeń urzędu.

Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko i nie będzie miała wpływu na obszary ochrony Natura 2000.

Stwierdzono, że w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy, wymagające uwzględnienia w budżecie Gminy.

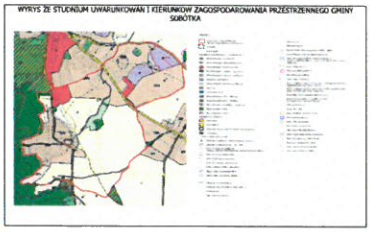
Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.08.2026 r. do 14.09.2026 r. W dniu 03.09.2026 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 43 uwagi, z których 7 zostało uwzględnionych, zaś 36 nie zostało uwzględnionych w całości lub w części przez Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka. Uwzględnienie uwag i wprowadzenie stosownych korekt nie powodowało konieczności ponownego uzgodnienia projektu planu.

Ustalenia niniejszego planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobótka, uchwalonego uchwałą Nr LXXI/574/23 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 26 października 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓTKA DLA OBRĘBU STRZEGOMIANY

ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR 2022
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE
Z DNIA 2022 ROKU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓTKA



SKALA 1:2000

EPSG: 2177
OPRACOWANO NA PODKŁADZIE MAPOWYM Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO,
LICENCJA: NR PZK-GB.431.1689.2025_0223_P Z DNIA: 16.06.2025 R.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr ...../2026
Rady Miejskiej w Sobótce
z dnia ..... 2026 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany

Nie uwzględnia się uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany:

Lp.	Data wpływu uwagi	Wnoszący uwagę	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Przedmiot uwagi
1	2	3	4	5
1.	13.09.2026	Uczestnicy zebrania wiejskiego	Projektowana obwodnica wsi	Likwidacja projektowanej obwodnicy
2.	16.09.2026	osoba fizyczna	dz. 317	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
3.	16.09.2026	osoba fizyczna	dz. 74	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
4.	17.09.2026	osoba fizyczna	dz. 182/3	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacji indywidualnej
5.	21.09.2026	Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych	obszar planu	uwaga stanowiąca ocenę niektórych ustaleń planu zawierająca alternatywne propozycje
6.	21.09.2026	osoba fizyczna	dz. 148/4	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
7.	22.09.2026	osoba fizyczna	dz. 279	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
8.	22.09.2026	osoba fizyczna	dz. 27	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
9.	23.09.2026	osoba fizyczna	dz. 554/2, 554/9	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
10.	23.09.2026	osoba fizyczna	dz. 26/4	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
11.			dz. 29	
12.			dz. 28	
13.	23.09.2026	osoba fizyczna	dz. 157	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
14.			dz. 270	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami turystyki
15.	23.09.2026	osoba fizyczna	dz. 10/1	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
16.	25.09.2026	osoba fizyczna	dz. 2/6	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
17.	25.09.2026	osoba fizyczna	dz. 2/9	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
18.	25.09.2026	osoba fizyczna	dz. 2/7	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
19.	25.09.2026	osoba fizyczna	dz. 11/4	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
20.	25.09.2026	osoba fizyczna	droga powiatowa 2075D	przejście piesze przez drogę

21.	25.09.2026	osoba fizyczna	dz. 138	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
22.	25.09.2026 28.09.2026	osoba fizyczna	dz. 68, 69, 70	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
23.	28.09.2026	osoby fizyczne	dz. 11/3, 165, 166/1	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową
24.	28.09.2026	osoby fizyczne	dz. 168/9	wyznaczenie strefy mieszkaniowej
25.	28.09.2026	osoba fizyczna	dz. 407	przeznaczenie na zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej
26.	28.09.2026	osoba fizyczna	dz. 5/3, 421	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę dojazdową lub wewnętrzną
27.			dz. 3, 420/2, 421	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną oraz drogi dojazdowe lub wewnętrzne
28.			dz. 556	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
29.			dz. 5/4, 421	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę dojazdową lub wewnętrzną
30.	28.09.2026	osoba fizyczna	dz. 414	przeznaczenie na zabudowę letniskową
31.	29.09.2026	osoba fizyczna	dz. 416	przeznaczenie na zabudowę letniskową
32.	29.09.2026	osoba fizyczna	dz. 553/26	zmiana linii zabudowy
33.			obszar planu	zmiana definicji linii zabudowy
34.	29.09.2026	osoby fizyczne	dz. 408, 409	przeznaczenie na zabudowę letniskową
35.	29.09.2026	osoba fizyczna	dz. 71	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
36.	29.09.2026	osoba fizyczna	obszar planu	uwaga o charakterze recenzji ustaleń planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko zawierająca alternatywne propozycje oraz korekty redakcyjne

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr ...../2026
Rady Miejskiej w Sobótce
z dnia ..... 2026 r.

Rozstrzygnięcie
w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zdań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Strzegomiany nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr ...../2026
Rady Miejskiej w Sobótce
z dnia ..... 2026 r.

Dane przestrzenne GML

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę