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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Garncarsko

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 XXIV/246/20 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Garncarsko, 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 Garncarsko obejmuje obszar obrębu Garncarsko, 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 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;
3) dla terenów oznaczonych symbolami RZM ustala się przeznaczenie terenów na tereny zabudowy zagrodowej;

4) dla terenów oznaczonych symbolami U ustala się:
   a) przeznaczenie terenów na tereny usług,
   b) przeznaczenie uzupełniające na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5) dla terenów oznaczonych symbolami P-U ustala się przeznaczenie terenów na tereny produkcji lub usług;
6) dla terenu oznaczonego symbolem KDR ustala się przeznaczenie terenu na teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
7) dla terenu oznaczonego symbolem KDZ ustala się:
   a) przeznaczenie terenu na teren drogi zbiorczej,
   b) przeznaczenie uzupełniające na teren komunikacji rowerowej;
8) dla terenów oznaczonych symbolami KR ustala się przeznaczenie terenów na tereny dróg wewnętrznych;
9) dla terenów oznaczonych symbolami KP ustala się przeznaczenie terenów na tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
10) dla terenu oznaczonego symbolami IE ustala się przeznaczenie terenu na teren elektroenergetyki;
11) dla terenów oznaczonych symbolami ZP ustala się przeznaczenie terenów na tereny zieleni urządzonej;
12) dla terenów oznaczonych symbolami ZN ustala się przeznaczenie terenów na tereny zieleni naturalnej;
13) 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;
14) dla terenów oznaczonych symbolami L ustala się przeznaczenie terenów na tereny lasów;
15) 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 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 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 jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) 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,
   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,
   l) dla zespołu folwarcznego, o którym mowa w pkt 3 ponadto:
      - wymóg działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
      - wymóg zachowania i konserwacji historycznych elementów oraz układu przestrzennego, szczególnie zabudowy oraz zieleni,
      - zakaz stosowania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół zabudowy,
      - nakaz zachowania historycznego dziedzińca – majdanu w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2P-U,
      - 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;

2) wyznacza się strefę „OW" ochrony archeologicznej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków - zespół folwarczny obejmujący 2 domy mieszkalne, 2 obory oraz stajnię, ob. magazyn - ul. Nowowiejska 14, willa - ul. Nowowiejska 2, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 3, dom mieszkalno-gospodarczy - ul. Nowowiejska 7, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 12, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 19, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 23, dom mieszkalny oraz sklep - ul. Nowowiejska 38, dom mieszkalno-gospodarczy - ul. Nowowiejska 42, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 46, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 50, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 54, spichlerz - ul. Nowowiejska 54, dom mieszkalny - ul. Nowowiejska 56 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;
4) w granicach obszaru planu występują wskazane na rysunku planu ujęte w ewidencji zabytków stanowiska archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
5) na obszarze stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 4 oraz nowo odkrywanych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) 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, urządzenia lub sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi budowle oraz z wyjątkiem terenu 1KDR (pasa drogowego drogi krajowej nr 35) obiekty małej architektury.

§ 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 MN-U w przedziale od 0,1 do 1,0,
   c) dla terenów oznaczonych symbolem RZM w przedziale od 0,1 do 0,4,
   d) dla terenów oznaczonych symbolem U w przedziale od 0 do 1,5,
   e) dla terenów oznaczonych symbolem P-U w przedziale od 0,1 do 1,5,
2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:

a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 20% powierzchni działki budowlanej,
b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - 30% powierzchni działki budowlanej,
c) dla terenów oznaczonych symbolem RZM - 50% powierzchni działki budowlanej,
d) dla terenów oznaczonych symbolem U - 50% powierzchni działki budowlanej,
e) dla terenów oznaczonych symbolem P-U - 70% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - 40% powierzchni działki budowlanej,
b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U - 30% powierzchni działki budowlanej,
c) dla terenów oznaczonych symbolem RZM - 40% powierzchni działki budowlanej,
d) dla terenów oznaczonych symbolem U - 10% powierzchni działki budowlanej,
e) dla terenów oznaczonych symbolem P-U - 10% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U, RZM – budynków 9 m, budowli 12 m,
b) dla terenów oznaczonych symbolem U – budynków 12 m, budowli 12 m,
c) dla terenu oznaczonego symbolem 1P-U – budynków 12 m, budowli 25 m,
d) dla terenu oznaczonego symbolem 2P-U – budynków 12 m, budowli 12 m,
e) wysokość budowli stanowiących konstrukcje sieci elektroenergetycznych lub teletechnicznych na terenach pozostałych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
a) w strefie, o której mowa w § 7 pkt 1 dachy strome dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38°-45°, kryte dachówką płaską matową w kolorze ceglastym,
b) poza strefą, o której mowa w § 7 pkt 1 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, dla rozbudowy istniejących budynków od linii rozgraniczających dróg lub ulic przyległych do terenów odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu:
a) od dróg KDZ - w odległości 10 m,
b) od dróg KR - w odległości 6 m,
c) 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 części terenów 2P-U oraz 7MN położonych w granicach zespołu folwarcznego określa § 7 pkt 1 lit. b, l;

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 - 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 U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług oraz 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
e) dla terenów oznaczonych symbolem P-U - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością,
f) 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 3,
13) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem RZM stosują się także do zabudowy, o której mowa w § 4 pkt 13 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 13 lit. b dopuszczalna jest przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
    a) położenia poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
    b) położenia w odległości większej niż 300 m od drogi krajowej nr 35,
    c) 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;
4) w granicach pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, 110 kV o szerokości 70 m (po 35 od osi linii) należy zapewnić swobodny dostęp zapewniający możliwość remontu linii; obowiązuje zakaz tworzenia hałd lub nasypów oraz sadzenia roślinności przekraczającej wysokość 3 m.

§ 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, z zastrzeżeniem lit. b,
    b) dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej oraz jej odbudowę, rozbudowę lub przebudowę,
    c) przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia;
2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych pod obiekty, o których mowa w pkt 1 o minimalnej powierzchni 1,5 m^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) wewnętrznych KR - 6 do 8 m zgodnie z rysunkiem planu;
2) pieszo-rowerowych KP - 4 do 6 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 ciągu drogi oznaczonej symbolem 1KDZ należy uwzględnić możliwość realizacji trasy rowerowej, stanowiącej odcinek Trasy Euro Velo9, ujętej w Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – Dolnośląska Cyklostrada, przyjętej uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19.10.2021 r., zgodnie ze standardami projektowymi i wykonawczymi dla infrastruktury rowerowej województwa dolnośląskiego przyjętymi przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego uchwałą Nr 1987/V/16 z dnia 22.03.2016 r., zaktualizowanymi uchwałą Nr 4710/V/17 z dnia 28.12.2017 r. oraz Nr 3597/VI/21 z dnia 20.04.2021 r.

5. 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) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych;
2) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Czarnej Wody, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne):
   a) wyznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - Q1%,
   b) wyznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - Q10%,
   c) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są także obszary międzywala rzeki Czarnej Wody;

3) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 2 obowiązuje zakaz zabudowy, w tym urządzeń infrastruktury technicznej lub urządzeń związanych z odnawialnymi źródłami energii, o których mowa w § 11 ust. 5 pkt 5 i 7, rozbudowy istniejących budynków; zakaz nie dotyczy budowli przeciwpowodziowych, urządzeń wodnych i obiektów związanych z gospodarką wodną;
4) na obszarze planu występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
5) w strefie 50 od stopy wałów przeciwpowodziowych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne).

§ 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, 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, 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 Garncarsko

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Garncarsko była uchwała Nr XXIV/246/20 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Garncarsko

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 nie przewiduje w obrębie Garncarsko przeznaczenia nowych terenów pod zabudowę w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, dokonuje jedynie korekty w zakresie ujawnienia istniejącego terenu zabudowy zagrodowej o powierzchni ok. 0,1 ha.

Plan wprowadza także regulacje w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z aktualnych przepisów prawa, w tym wskazuje aktualne obszary zagrożenia oraz ryzyka powodziowego.

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 zmiany 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 10.09.2026 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka.

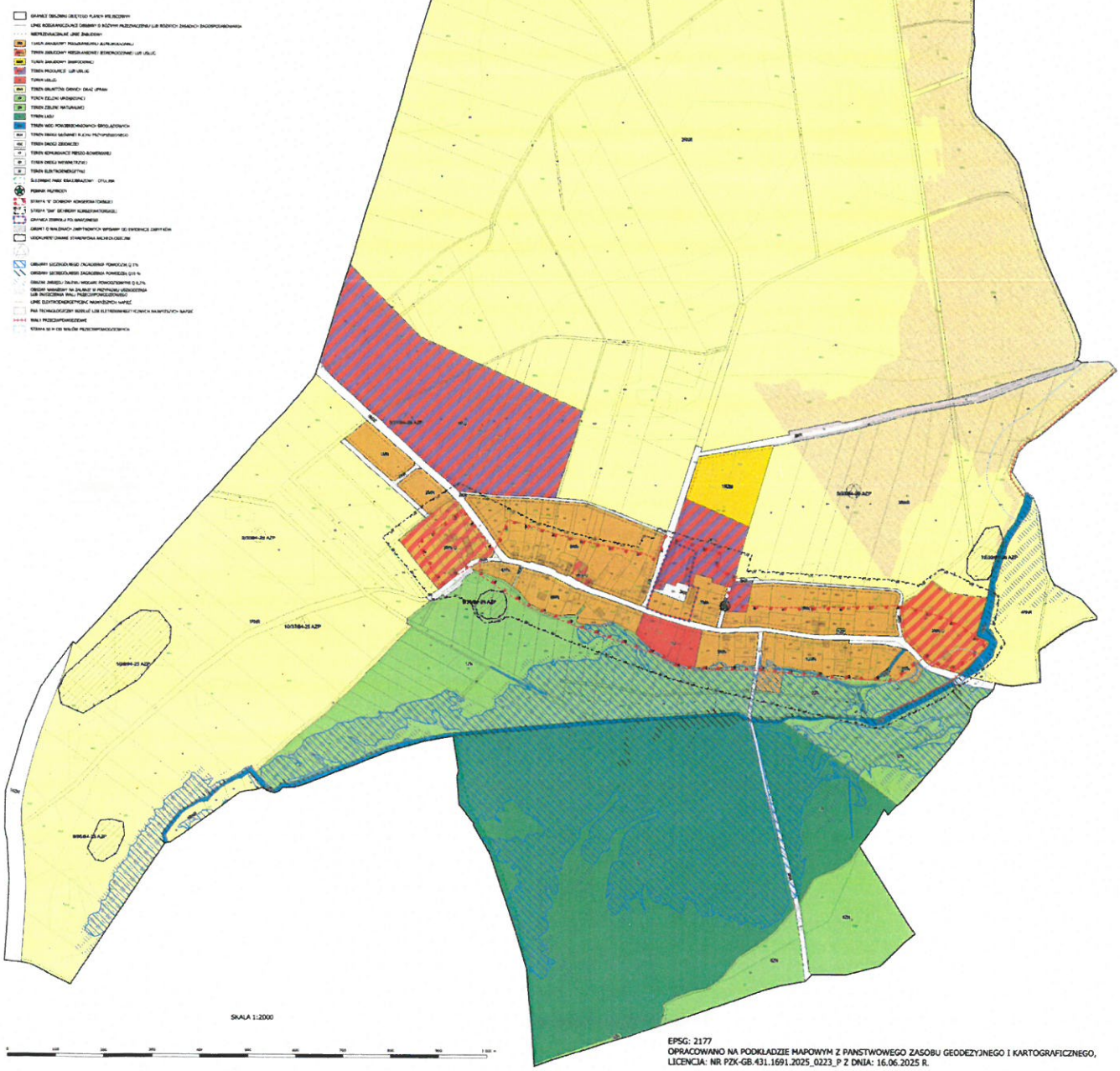
Zmiany w przeznaczeniu terenów w mpzp są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sobótka, uchwalonego uchwałą Nr LXXI/574/23 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 26 października 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓTKA DLA OBRĘBU GARNCARSKO

ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W SOBÓTCE
Z DNIA ROKU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO





SKALA 1:2000

EPSG: 2177
OPRACOWANO NA PODKŁADZIE MAPOWYM Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO,
LICENCJA: NR PZK-GB.431.1691.2025_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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Garncarsko

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Wnoszący uwagę	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Przedmiot uwagi
1	2	3	4	5
1.	16.09.2026	osoby fizyczne	dz. 107	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
2.	18.09.2026	osoba fizyczna	dz. 95/1	przeznaczenie na usługi całej działki
3.	21.09.2026	Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych	obszar planu	podtrzymanie wniosków z 25.09.2025
4.	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 Garncarsko 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