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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Kunów

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 LXII/522/23 z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Kunów, 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 Kunów obejmuje obszar obrębu Kunów, 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 terenu oznaczonego symbolem MN-U-ZP ustala się przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego lub na teren zieleni urządzonej;
3) dla terenów oznaczonych symbolami RZM ustala się przeznaczenie terenów na tereny zabudowy zagrodowej;

4) dla terenu oznaczonego symbolem UK ustala się przeznaczenie terenu na teren usług kultury i rozrywki,
5) dla terenów oznaczonych symbolami US ustala się przeznaczenie terenów na tereny usług sportu i rekreacji;
6) dla terenów oznaczonych symbolami KDL ustala się przeznaczenie terenów na tereny dróg lokalnych;
7) dla terenów oznaczonych symbolami KR ustala się przeznaczenie terenów na tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
8) dla terenu oznaczonego symbolem KP ustala się przeznaczenie terenu na teren komunikacji pieszo-rowerowej;
9) dla terenów oznaczonych symbolami IE ustala się przeznaczenie terenów na tereny elektroenergetyki;
10) dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się przeznaczenie terenu na teren zieleni urządzonej;
11) dla terenów oznaczonych symbolami ZN ustala się przeznaczenie terenów na tereny zieleni naturalnej;
12) 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;
13) dla terenów oznaczonych symbolami RNL ustala się przeznaczenie terenów na tereny łąk i pastwisk;
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) zakazuje się prowadzenia działalności związanej z przetwarzaniem lub gromadzeniem odpadów, z wyjątkiem gminnych punktów segregacji odpadów komunalnych;
4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
    a) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    b) dla terenów oznaczonych symbolami MN-U-ZP 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) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia, zieleń oraz jego poszczególne komponenty,
   b) obiekty historyczne tworzące układ należy poddać rewaloryzacji, konserwacji i renowacji,
   c) w obszarze zespołu rezydencjonalnego nowa zabudowa jest dopuszczalna wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków,
   d) należy dążyć do uporządkowania zespołu,
   e) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,
   f) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,
   g) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku pałacu i dworu należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
2) w strefie „B" ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar 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 ceramiczną 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, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
   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,

opl. adw Pawłowi Ulrichowi

j) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
k) należy zachować istniejącą zieleń, ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;
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 obiektów zespołu rezydencjonalnego położonego przy ul. Nasławickiej 18-22 obejmującego pałac, dwór, zespół folwarczny, wpisanego do rejestru zabytków w dniu 05.06.1993 r. pod nr A/3942/683/W, parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków w dniu 27.12.1984 r. pod nr A/3943/568/W obowiązują przepisy odrębne;
5) dla pozostałych obiektów ujętych w ewidencji zabytków - oficyna mieszkalna – ul. Nasławicka 20, obora-spichlerz, stajnia-spichlerz, stodoła, owczarnia, stajnia - ul. Nasławicka 18, dom mieszkalny - ul. Nasławicka 25, dom mieszkalny - ul. Nasławicka 27 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, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
d) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
e) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
f) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding",
g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
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, z zastrzeżeniem pkt 11, w przedziale od 0,1 do 0,4,

b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM w przedziale od 0,1 do 0,4,
c) dla terenu oznaczonego symbolem UK w przedziale od 0 do 1,0,
d) dla terenów oznaczonych symbolem 1US, 2US w przedziale od 0,01 do 1,0,
e) dla terenu oznaczonego symbolem IE w przedziale od 0 do 1,0;

2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, z zastrzeżeniem pkt 11, - 20% powierzchni działki budowlanej,
b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM - 50% powierzchni działki budowlanej,
c) dla terenu oznaczonego symbolem UK - 50% powierzchni działki budowlanej,
d) dla terenów oznaczonych symbolem 1US, 2US - 70% powierzchni działki budowlanej,
e) dla terenu oznaczonego symbolem IE - 95% powierzchni działki budowlanej;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, z zastrzeżeniem pkt 11, - 40% powierzchni działki budowlanej,
b) dla terenów oznaczonych symbolem RZM - 40% powierzchni działki budowlanej,
c) dla terenu oznaczonego symbolem UK - 10% powierzchni działki budowlanej,
d) dla terenów oznaczonych symbolem 1US, 2US - 30% powierzchni działki budowlanej,
e) dla terenu oznaczonego symbolem IE - 5% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
a) dla terenów oznaczonych symbolami MN, z zastrzeżeniem pkt 11, RZM, UK – budynków 9 m, budowli 12 m,
b) dla terenów oznaczonych symbolem US, IE - budynków 4 m, budowli 12 m,
c) wysokość budowli stanowiących konstrukcje sieci elektroenergetycznych lub teletechnicznych na terenach pozostałych – zgodnie z normami lub przepisami odrębnymi;

5) obowiązujące formy dachów i rodzajów pokrycia:
a) w strefach, o których mowa w § 7 pkt 1 lub 2 dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 38° - 45°, kryte dachówką ceramiczną 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, dla rozbudowy istniejących budynków od linii rozgraniczających dróg przyległych do terenów odpowiednio, zgodnie z rysunkiem planu:
a) od dróg KDL - w odległości 6 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) 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 terenu oznaczonego symbolem MN-U-ZP - 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 terenu oznaczonego symbolem UK - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,
e) dla pozostałych terenów nie ustala się wymagań w zakresie liczby miejsc do parkowania;

9) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 8 należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
10) dla istniejącej zabudowy, niezależnie od sposobu użytkowania, która posiada inne niż ustalone w pkt. 1 - 5 wskaźniki zabudowy, wysokość, pokrycie i geometrię dachu, z zastrzeżeniem pkt 11, dopuszcza się:
a) remont i przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów,
b) rozbudowę, w tym nadbudowę do parametrów ustalonych w pkt 1 - 5;
11) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN-U-ZP, 6MN w części położonej w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków, 7MN, 2US regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
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 12 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, o której mowa w § 4 pkt 12 lit. b jest dopuszczalna przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
a) położenia poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
b) powierzchnia działki przeznaczonej pod lokalizację zabudowy zagrodowej złożonej z budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych lub inwentarskich nie może być mniejsza niż 1 ha oraz działka ma zapewniony dojazd, zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków;
2) na terenach oznaczonych symbolami RNR dopuszcza się ponadto:
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 terenie oznaczonym symbolem 1ZP zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury;
4) na terenach oznaczonych symbolem L zakaz lokalizacji zabudowy;
5) w strefie 50 od stopy wałów przeciwpowodziowych Potoku Sulistrowickiego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne).

§ 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 1,5 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 - 3 do 19 m zgodnie z rysunkiem planu;
2) pieszo-rowerowych KP - 4 do 17 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 dopuszcza się zaopatrzenie w gaz 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) tereny zagrożone osuwaniem mas ziemnych nie występują na obszarze objętym planem;
2) na obszarze planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Czarnej Wody, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - Q1%, dla których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych (Prawo Wodne);
3) w granicach obszarów, o których mowa w pkt 2 obowiązuje zakaz zabudowy;
4) na obszarze planu występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

§ 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.

upl. adw Patrycja Wojciechowska

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN:
   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 UK, US:
   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 Kunów

Podstawą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Kunów była uchwała Nr LXII/522/23 Rady Miejskiej w Sobótce z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sobótka dla obrębu Kunów.

Podstawowym celem planu jest dostosowanie linii rozgraniczających terenów oraz innych oznaczeń rysunku planu do aktualnych map cyfrowych zgodnie z wymaganiami w zakresie danych przestrzennych GML, a także korekty niektórych ustaleń planu, w tym głównie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, korekty granic niektórych terenów oraz zasad zagospodarowania terenów zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Istotnym celem zmiany planu jest także zmiana przeznaczenia części działki nr 195/2, dotychczas przeznaczonej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, na funkcję usługową celem umożliwienia lokalizacji świetlicy wiejskiej.

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

- zabudowa usługowa UK – 0,16 ha,
- zabudowa zagrodowa RZM – 0,82 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 zmianą planu, 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.

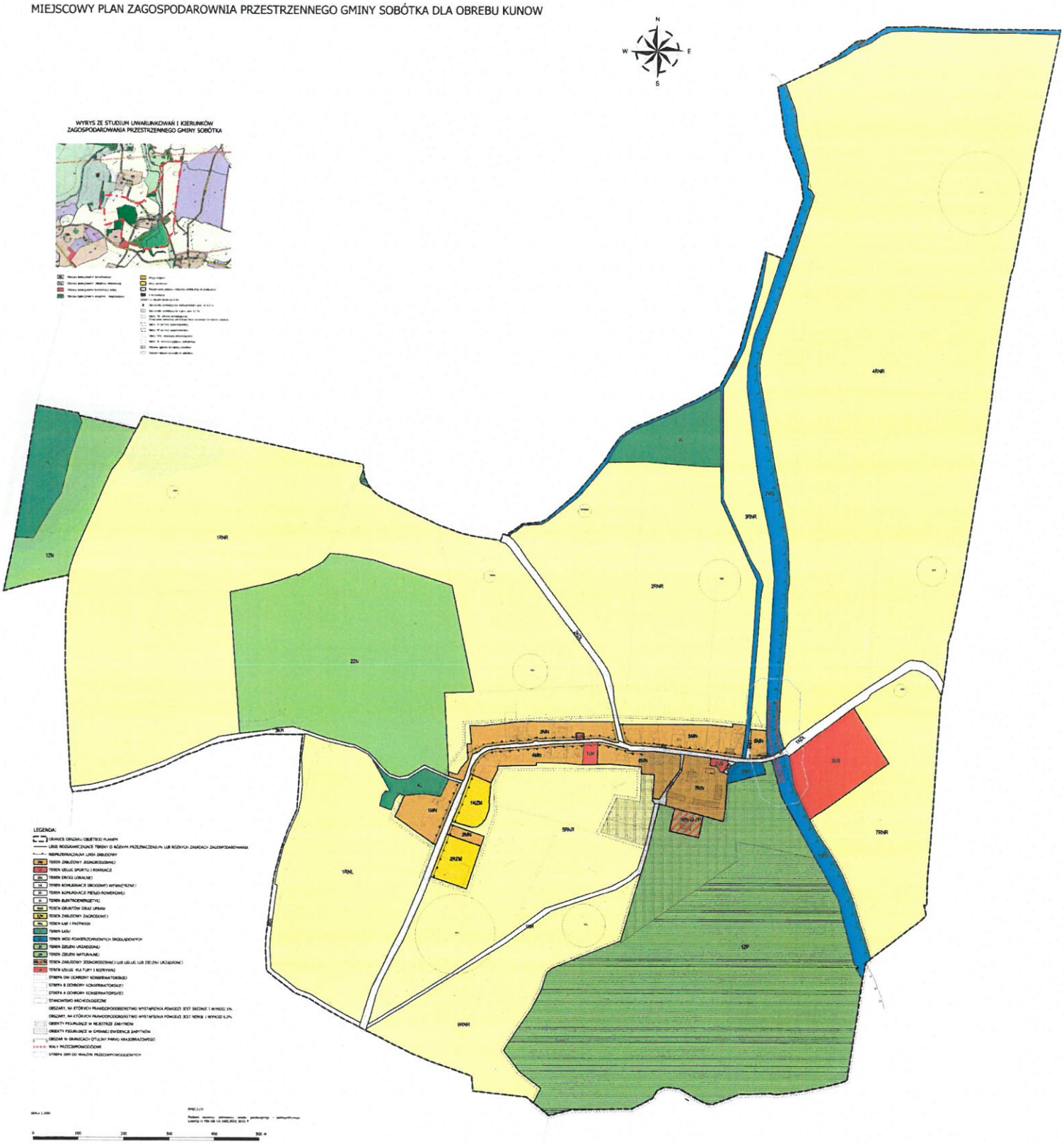
Sporządzona do projektu planu prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze wykazała, że realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do powstania znaczących uciążliwych źródeł oddziaływania na środowisko i nie będzie miała wpływu na obszary ochrony Natura 2000.

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 9 uwag, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Sobótka.

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 ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOBÓTKA DLA OBREBU KUNOW



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 Kunów

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Wnoszący uwagę	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Przedmiot uwagi
1	2	3	4	5
1.	16.09.2026	osoba fizyczna	dz. 216/1, 217, 224/2, 226/2, 226/4, 226/8, 228	przeznaczenie pod funkcję usługowo-krajobrazową o zwiększonej intensywności zabudowy i z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
2.	16.09.2026	osoba fizyczna	dz. 193	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
3.	16.09.2026	osoba fizyczna	dz. 216/1, 217, 224/2, 226/2, 226/4, 226/8, 228	przeznaczenie pod funkcję usługowo-krajobrazową o zwiększonej intensywności zabudowy i z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
4.	16.09.2026	osoba fizyczna	dz. 216/1, 217, 224/2, 226/2, 226/4, 226/8, 228	przeznaczenie pod funkcję usługowo-krajobrazową o zwiększonej intensywności zabudowy i z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
5.	16.09.2026	osoba fizyczna	dz. 216/1, 217, 224/2, 226/2, 226/4, 226/8, 228	przeznaczenie pod funkcję usługowo-krajobrazową o zwiększonej intensywności zabudowy i z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
6.	21.09.2026	Dolnośląski Zespół Parków Krajobrazowych	obszar planu	uwaga stanowiąca ocenę niektórych ustaleń planu zawierająca alternatywne propozycje
7.	22.09.2026	osoba fizyczna	dz. 122/6	przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
8.	27.09.2026	osoba fizyczna	dz. 216/1, 217, 224/2, 226/2, 226/4, 226/8, 228	przeznaczenie pod funkcję usługowo-krajobrazową o zwiększonej intensywności zabudowy i z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
9.	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 Kunów 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