UCHWAŁA NR XXIX-229/2021
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 25 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XII-80/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce przyjętego uchwałą Nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z 28 lutego 2013r., zmienionego uchwałą Nr V-26/2015 Rady Gminy Dobroszyce z 26 marca 2015 r., uchwałą Nr X-51/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 22 września 2015 r., uchwałą Nr XVI-134/2019 Rady Gminy Dobroszyce z 30 grudnia 2019 r., uchwałą Nr XX-165/2020 Rady Gminy Dobroszyce z 28 maja 2020 r. oraz uchwałą nr XX-166/2020 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 maja 2020 r., uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Ponadto załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ze względu na brak występowania na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków oraz urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o ściśle określonych granicach.

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol określający przeznaczenie terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;

2) tereny lasu – **ZL**;

3) teren drogi wewnętrznej – **KDW.**

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu przyjmuje się następujące ustalenia:

1) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej;

2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu przyjmuje się następujące ustalenia:

1) obowiązuje ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 322 „Zbiornik Oleśnica” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej przyjmuje się następujące ustalenia:

1) w zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

   a) dopuszcza się lokalizację sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej,

   b) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

   a) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,

   b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników, z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w gminnym systemie gospodarki ściekami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i powierzchniowo utwardzonych nawierzchni z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do sieci kanalizacji deszczowej;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych,

b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz,

b) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej sieci gazowej;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się dostawę energii cieplnej z indywidualnych lub grupowych źródeł energii lub ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: rozbudowa lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych;

10) w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną KDW, podłączoną do istniejącego układu komunikacyjnego zlokalizowanego poza obszarem planu,

b) dla terenów MN ustala się lokalizację min. 2 stanowisk postojowych, wliczając w to miejsca garażowe, na 1 mieszkanie,

c) na całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych,

d) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przyjmuje się następujące ustalenia:

1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

2) na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

3) w sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:

a) na terenach 1MN, 2MN:

- minimalną powierzchnię działki – 1000 m^2,
- minimalną szerokość frontu działki – 20 m,
- kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60^o – 90^o,

b) na terenie 3MN:

- minimalną powierzchnię działki – 1000 m^2,
- minimalną szerokość frontu działki - 10 m,
- kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60^o – 90^o,

c) na terenie KDW ustala się:

- minimalną powierzchnię działki – 1 m^2,
- minimalną szerokość frontu działki - 1 m,

- kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60^o – 90^o.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) dla terenu 1MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW oraz w odległości 7,0 m od granicy planu, jak na rysunku planu;

b) dla terenu 2MN w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW, jak na rysunku planu;

c) dla terenu 3MN, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających drogi KDW oraz w odległości 12,0 m od granicy planu, jak na rysunku planu;

2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;

3) dla budynków mieszkalnych ustala się:

a) dachy spadziste o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30^o-45^o; dopuszcza się stosowanie lukarn z dachem o kącie nachylenia 20^o-45^o,

b) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub grafitowym;

4) dla budynków gospodarczych i garażowych dachy spadziste o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 20^o-45^o lub dachy jednospadowe lub dachy płaskie;

5) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się formę wolnostojącą lub dobudowaną lub wbudowaną w budynek mieszkaniowy;

6) wymagane elewacje tynkowane lub ceglane (dopuszcza się szkło i drewno); zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się min. powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 1000 m^2;

2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej określa się od 0,05 do 0,5;

3) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 m do 20 m, jak na rysunku planu;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, oświetlenia, pasów zieleni przyulicznej oraz elementów wyposażenia drogi.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 13. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 15 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma

Uzasadnienie
do uchwały nr XXIX-229/2021w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 ze zm.) Wójt Gminy Dobroszyce informuje, że:

1.W planie uwzględniono wymogi, o których mowa w art.1 ust.2 ww ustawy w następujący sposób:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, kąta nachylenia połaci dachowej budynków, wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej; ponadto określono zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, blachy falistej i trapezowej, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez ustalenia opisane w pkt 1;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a)ustalenia dotyczące ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 322 „Zbiornik Oleśnica” przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi w § 7, pkt 1 uchwały,

b)ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych w § 8, pkt 3 uchwały,

c)ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych w § 8, pkt 4 uchwały,

d)ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 8, pkt 9 uchwały,

e)ustalenia dotyczące wskaźników obowiązującej powierzchni biologicznie czynnej w § 10 ust. 3, pkt 4 uchwały,

f)ustalenia dotyczące zakazu lokalizacji zabudowy dla terenów lasu w § 11 uchwały

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie wprowadza się ustaleń;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez:

a)ustalenia dotyczące gospodarki odpadami w § 8, pkt 9 uchwały,

b)zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi w § 7, pkt 2 uchwały,

c)wyznaczenie na całym obszarze objętym planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w § 8, pkt 10, lit. c uchwały;

6)walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez określenie przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuację dotychczasowej funkcji, na terenach które sąsiadują od zachodu z terenami częściowo zainwestowanymi, skomunikowane poprzez istniejącą drogę gminną, a także wyposażone w infrastrukturę techniczną - sieć telekomunikacyjna, elektroenergetyczna niskiego napięcia oraz sieć wodociągowa;

7)prawo własności – poprzez: zapewnienie, ustaleniami planu, możliwości lokalizacji zabudowy jednorodzinnej na terenie jednostkom fizycznym, do którego posiadają tytuł prawny;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na obronności i bezpieczeństwa państwa;

9)potrzeby interesu publicznego – w planie nie wprowadzono zapisów które by niekorzystnie wpływały na potrzeby interesu publicznego;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, cieplną i telekomunikację zawarte w § 8 uchwały;

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu;

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez:

a)ogłoszenie w prasie lokalnej („Oleśniczanin" z dn. 21 czerwca 2017 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 21.06.2017 r. do 17.07.2017r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Dobroszyce o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary oraz o możliwości składania wniosków;

b)ogłoszenie w prasie lokalnej („Oleśniczanin" z dn. 25 listopada 2020 r.) oraz przez obwieszczenie wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 25.11.2020 r. do 15.01.2021r., a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Dobroszyce o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary oraz o możliwości składania wniosków;

c)zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę (obszar planu jest częściowo wyposażony w sieć wodociągową);

2.Ustalając przeznaczenie terenów rozważony został interes publiczny i prywatny:

- określono przeznaczenie dla terenu: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ZL – tereny lasu, KDW - teren drogi wewnętrznej, niekolidujące z dotychczasowym zagospodarowaniem oraz zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny; nie zgłoszono wniosków do planu;

- uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz poszanowanie prawa własności nie został naruszony interes prywatny oraz publiczny.

Dla potrzeb planu sporządzono następujące analizy środowiskowe, ekonomiczne i społeczne:

1)inwentaryzację urbanistyczną, w tym fotograficzną, analizę planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, analizę zapisów studium, analizę opracowania ekofizjograficznego i wniosków złożonych przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

2)prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego;

3)prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary, określającą wpływ ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zawierającą wnioski wynikające z analizy finansowych skutków uchwalenia nowego mpzp.

Z analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych wynika:

• obszar planu miejscowego znajduje się w południowo-wschodniej części wsi Miodary, we wschodniej części gminy Dobroszyce, teren zlokalizowany jest przy drodze gminnej i tworzy z terenami zainwestowanymi od zachodu jednostkę zabudowy mieszkaniowej;

• obszar objęty ustaleniami planu obejmuje tereny w obrębie geodezyjnym Miodary o łącznej powierzchni ok. 3,0 ha; od północy graniczy z drogą gminną, od południa i wschodu z terenami leśnymi, od zachodu z terenami zabudowy letniskowej; na terenie opracowania występują lokalnie zadrzewienia,

zakrzewienia oraz grunty oznaczone ewidencyjnie jako lasy; tereny oznaczone w ewidencji, jako grunty leśne to bór mieszany świeży (BMŚ) o głównym udziale gatunkowym sosny *(Pinus sylvestris L.)* i brzozy *(Betula L.)* w wieku ok. 65-70 lat; dominują gleby VI oraz V klasy bonitacyjnej; na obszarze planu nie przepływają wody powierzchniowe, na obszarze opracowania nie występują obszary chronione w myśl przepisów ustawy o ochronie przyrody;

• Na całym obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce uchwalony przez Radę Gminy Dobroszyce uchwałą nr XXXIX-191/2002 z dnia 20.06.2002 r. Sporządzenie planu podyktowane jest potrzebą dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na terenie, który w dotychczas obowiązującym planie przeznaczony jest na lasy, zadrzewienia i zakrzewienia. Obecnie obszar przeznaczony do opracowania planu w ewidencji gruntów oznaczony jest jako RVI oraz LsIV.

3.Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy nastąpiło poprzez:

1)dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach bezpośrednio sąsiadujących z takim zainwestowaniem, w oparciu o ukształtowany zewnętrzny układ komunikacyjny;

2)zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom korzystanie z transportu publicznego we wsi Miodary;

3)zapewnienie możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów na obszarze planu poprzez lokalizację układu komunikacyjnego opartego o drogę gminną;

4)zlokalizowanie planowanej zabudowy w obrębie Miodary, na terenach które sąsiadują od zachodu z terenami częściowo zainwestowanymi, skomunikowanymi poprzez istniejącą drogę gminną, wyposażonymi w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, wodociągowych.

4.Wójt Gminy Dobroszyce dokonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dniu 25.06.2019 r. Rada Gminy Dobroszyce podjęła uchwałę nr IX-93/2019 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce. Studium zostało uznane za dokument aktualny większości zawierający ustalenia, określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Niezgodność obowiązującego studium z wymogami określonymi w ww. ustawie wynika, między innymi, z licznych zmian w tej ustawie, które miały miejsce w 2015 roku. Obowiązujące plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione jako aktualne, natomiast sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, w bardzo niewielkim stopniu spełniają wymogi zawarte w obecnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyniki analiz wskazują, że należy rozważyć opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu ewidencyjnego Dobroszyce. Niezależnie od powyższego opracowania możliwe jest sporządzenie innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb. Całość obszaru objętego projektem uchwały stanowią grunty należące do osób fizycznych. Celem planu jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną terenów o niskiej przydatności rolniczej zgodnie z obowiązującymi przepisami i aktualnymi potrzebami społeczno-ekonomicznymi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary jest zgodny z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia planu nie naruszają ustaleń zaktualizowanego Studium (przyjętego uchwałą Nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z 28 lutego 2013r., zmienionego uchwałą Nr V-26/2015 Rady Gminy Dobroszyce z 26 marca 2015 r., uchwałą Nr X-51/2015 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 22 września 2015 r., uchwałą Nr XVI-134/2019 Rady Gminy Dobroszyce z 30 grudnia 2019 r., uchwałą Nr XX-165/2020 Rady Gminy Dobroszyce z 28 maja 2020 r. oraz uchwałą nr XX-166/2020 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 maja 2020 r.). Obszar objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu wyznaczonych w Studium terenów rozwojowych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

5.Jak wynika z Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowo-wschodniej części miejscowości Miodary, podstawowym dochodem Gminy będą dochody związany z podatkiem od nieruchomości oraz renta planistyczna. W okresie objętym prognozą nie przewiduje się znaczących wydatków z budżetu Gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej, jako bezpośrednich skutków finansowych uchwalenia projektu planu.