**UCHWAŁA NR LI-427/2023**
**RADY GMINY DOBROSZYCE**

z dnia 23 marca 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn.zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz w związku z uchwałą Nr XXX-240/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce oraz po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce przyjętego uchwałą nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami Rada Gminy Dobroszyce uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy wprowadzające

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1– rysunek planu sporządzony w skali 1: 1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 – 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;

4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

**§ 2.** 1. Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;

5) obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią;

6) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia zastosowane na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 3.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca część terenu, na którym można lokalizować budynki, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:

   a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren;

c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty garażowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz altany i wiaty;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy - powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych nadziemnych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w stosunku do jej powierzchni;

4) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

5) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);

6) usługi – usługi handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m$^2$, usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, biurowych i administracji; zakazuje się lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami;

7) wysokość zabudowy - przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu (w przypadku budynku: przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku) a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

**§ 4.** Nie ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 5.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) projektowane zainwestowanie na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich nie może powodować zmiany stosunków wodnych;

3) w zakresie ochrony istniejącej zieleni wysokiej należy stosować przepisy odrębne.

**§ 6.** Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 7.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 6m do 10m od linii rozgraniczającej, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) w przypadku braku linii zabudowy na rysunku planu w zakresie lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki obowiązują przepisy odrębne;

3) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** 1. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry" o kodzie PLGW 600096, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej.

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych. Ze względu na brak przyjętego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

**§ 11.** Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) dla terenu U określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 20 m,
   b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1500$m^2$,
   c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75$^o$ a 105$^o$,
2) dla terenów KS określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki budowlanej: 10 m,
   b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej: 1000$m^2$,
   c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75$^o$ a 105$^o$,
3) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

**§ 12.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na terenie 1KS zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

**§ 13.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie **infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej**:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
3) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł dopuszcza się stosowanie urządzeń fotowoltaicznych:
   a) mikroinstalacji;
   b) urządzeń o mocy zainstalowanej poniżej 100 kW;
4) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;
2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.
3) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne w których ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokim oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym o szerokości nie mniejszej niż:
   a) dla napowietrznych linii WN – 22 m (po 11 m z każdej ze stron od osi linii),
   b) dla napowietrznych linii SN – 14 m (po 7 m z każdej ze stron od osi linii),

c) dla napowietrznych linii nN – 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m z każdej ze stron od osi linii),

d) dla kablowych linii Wn – 1,0 m (po 0,5 m z każdej ze stron od osi linii),

e) dla kablowych linii SN i nN 0,4 kV - (po 0,25 m z każdej ze stron od osi linii);

4) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) poprzez wodociąg gminny; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;

2) należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciw pożarowe z sieci wodociągowej z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

1) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej, do oczyszczalni ścieków;

2) do czasu realizacji kanalizacji obowiązują przepisy odrębne.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zasilanie w ciepło w oparciu o niskoemisyjne systemy ogrzewania, w tym z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru na wszystkich terenach;

4) wzdłuż istniejących oraz planowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, z drogi wewnętrznej mającej włączenie do publicznego układu komunikacyjnego poza granicami planu oraz z drogi publicznej położonej poza granicami planu;

2) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

**§ 15.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 16.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym w wysokość 15%.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§ 17.** 1. Ustala się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące;

b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 11m;

b) dachy płaskie, dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty;

c) pokrycie dachu dla dachów stromych - dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym bądź dachówka cementowa w kolorze naturalnym;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001;

b) maksymalna: 0,7;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: 1 na 50m$^2$ usługowej powierzchni użytkowej;

6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych: 1500 m$^2$;

7) wyznacza się obszar obowiązkowego zagospodarowania zielenią – trójstopniową, w tym w 30% zimozieloną.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 18.** 1. Ustala się teren obsługi komunikacji samochodowej – parking terenowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: obsługa komunikacji samochodowej – parking terenowy;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu lub drogi wewnętrznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

**§ 19.** 1. Ustala się **teren drogi dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga dojazdowa, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 10m;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

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

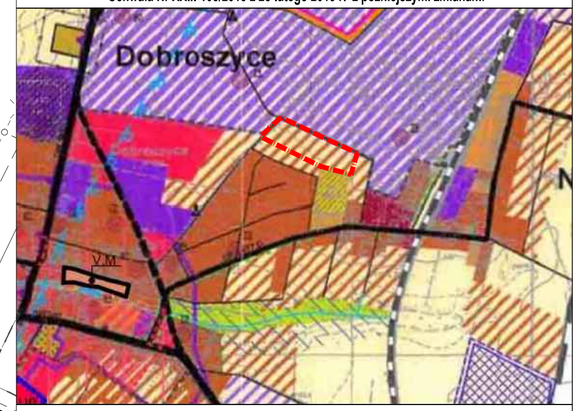
Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Palma**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DOBROSZYCE

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LI-427/2023
Rady Gminy Dobroszyce z dnia 23 marca 2023 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBROSZYCE,
Uchwała Nr XXIII-105/2013 z 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami




Granice obszaru objętego planem

1KS
1KDD
1U

LEGENDA:

| | |
|---|---|
| | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
| | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
| 1U | TEREN USŁUG |
| 1KS | TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - PARKING TERENOWY |
| 1KDD | TEREN DROGI KLASY 'D' - DOJAZDOWEJ |
| | OBSZAR OBOWIĄZKOWEGO ZAGOSPODAROWANIA ZIELENIĄ |
| | WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH |

0 50 100 [m]

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
Sekcje mapy: 6.152.15.17; 6.152.15.18; 6.152.15.13; 6.152.15.12

TN.4301.655.2020
Układ odniesienia: PL-EVRF89
Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)
Układ wysokościowy: PL-QVAT2007-NH

Wrocław, dn. 04.12.2021
Spodek Geodezja Sp. z o.o.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI-427/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 23 marca 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce**

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07 grudnia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. z terminem określonym w art. 17 pkt 11 składania uwag, który upłynął w dn. 16 stycznia 2023 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Palma**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI-427/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 23 marca 2023 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2267) Rada Gminy Dobroszyce rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Przewiuje się zadania w zakresie realizacji dróg publicznych - realizacja publicznej drogi dojazdowej.

2) Nie przewiduje się realizacji innych zadań w zakresie infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634, z późn.zm.), przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) Wydatki z budżetu gminy,

b) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

c) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy

**Dariusz Palma**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI-427/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 23 marca 2023 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**
**do uchwały nr LI-427/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce**

1.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXX-240/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce.

2.Plan obejmuje powierzchnię ok. 3,4 ha, położoną we wschodniej części obrębu geodezyjnego Dobroszyce.

3.Obecnie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XL-200/2002 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 1 sierpnia 2002 r.

4.Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce przyjętym przez Rady Gminy Dobroszyce uchwałą nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami został sporządzony na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

ustalenia projektu planu stanowią kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2)walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

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

a)ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b)do opracowanego projektu planu miejscowego nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony zabytków, wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej oraz zabytków archeologicznych;.

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

a)w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b)plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6)walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7)prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

9)potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a)informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029) w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń

b)w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski do projektu planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

c)zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

d)projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 07 grudnia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. z terminem określonym w art. 17 pkt 11 składania uwag, który upłynął w dn. 16 stycznia 2023 r. Uwagi nie wpłynęły.

12)potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy indywidualnych ujęć wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

13)ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.

14)w terminie określonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o przystąpieniu do sporządzania mpzp nie złożono w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) wniosków do planu ani w zakresie ochrony środowiska w ramach

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.

15)struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

16)rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce", przyjętą uchwałą nr IX-93/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1) realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona;

2) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

3) w pierwszych latach po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;

4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako ewentualnych skutków finansowych uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej budowy drogi dojazdowej oraz rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Dobroszyce uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce jest uzasadnione.