Projekt

z dnia 19 czerwca 2023 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR LIV-455/2023
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce

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 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXX-241/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce oraz stwierdzając, 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 późn. zm., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1– rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej 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 w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r. poz. 214).

§ 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) strefa ochrony krajobrazu kulturowego – obserwacji archeologicznej;
6) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50m;
7) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150m;
8) wymiarowanie odległości w metrach;
9) strefa ochronna dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

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 uzupełniającego, 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 wyrażony w %;
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 wraz z niezbędną dla każdej z nich powierzchnią magazynową; 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. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) dla istniejących terenów, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
   a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
   c) utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania oraz zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
3) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów.

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

1) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenach **1U, 2U, 1PU, 1K** ze względu na położenie w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Kumaki Dobrej" (PLH020078) obowiązuje nakaz stosowania ogrodzeń uniemożliwiających przechodzenie płazów.

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

§ 7. Zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**:

1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Następujące stanowiska archeologiczne, obejmuje się strefami częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

1) AZP 2/17/77-31: osada z mezolitu; osada z epoki kamienia; osada z wczesnego średniowiecza; osada z późnego średniowiecza;

2) AZP 3/19/77-31: ślad osadnictwa – II okres epoki brązu; ślad osadnictwa – okres halsztacki;

3) AZP 5/13/77-31: osada z mezolitu; ślad osadnictwa z II okresu epoki brązu; osada z epoki brązu – okresu halsztackiego; osada – wczesne średniowiecze; osada – późne średniowiecze;

4) AZP 6/16/77-31: osada z epoki kamienia;

5) AZP 11/14/77-31: osada z mezolitu; osada z epoki brązu; osada z wczesnego średniowiecza;

6) AZP 14/15/77-31: osada z epoki kamienia; osada z okresu halsztackiego; osada z okresu późno lateńskiego – okresu wędrówki ludów;

7) AZP 18/10/77-31: osada z wczesnego średniowiecza; osada z późnego średniowiecza.

3. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 2 w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, 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**:

1) ze względu na położenie północnej części obszaru objętego planem – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Kumaki Dobrej" (PLH020078) obowiązują przepisy odrębne;

2) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica" wymagający szczególnej ochrony;

3) obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry” o kodzie PLGW600096, 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 terenów **MN** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 16 m,

b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 800 m^2,

c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75^o a 105^o,

2) dla terenu **U** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1500m^2,

c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75^o a 105^o,

3) dla terenów **PU** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 20 m,

b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1500m^2,

c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75^o a 105^o,

4) dla terenów **W, E, K** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 1 m,

b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1m^2,

c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75^o a 105^o,

5) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1. Na terenach oznaczonych od **1R** do **3R**, **1WS** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

2. Obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach:

1) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w odległości od 50m do 150m od cmentarza, granicach której ustala się zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

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

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej 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) lokalizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW, z zastrzeżeniem lit. c); dla urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące – zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) na terenie **2PU** urządzeń o mocy zainstalowanej powyżej 500 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:

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

b) 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.

10. Nie ustala się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie **infrastruktury technicznej - sieci przesyłowych.**

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

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;

2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunkach planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 8 metrów w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów;

3) 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:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: **MN, U, PU** w wysokości 15 %,

2) dla pozostałych terenów: w wysokości 0%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **3MN,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;

2) uzupełniające:

   a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

   b) zieleń.

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

1) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

   a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci: 30° – 45°:

      - maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

      - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty;

- pokrycie dachu - dachówka ceramiczna, materiał dachówkopodobny, blacha na rąbek stojący w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

2) dla pozostałej zabudowy: dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 55° i maksymalną wysokość 7m;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu **1MN**: 10%;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenów **2MN, 3MN**: 20%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,4;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%;

7) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 50m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) na terenie **1MN**: 1000 m^2,

b) na terenie **2MN**: 1500 m^2,

c) na terenie **3MN**: 800 m^2.

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

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

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

§ 18. 1. Ustala się **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U** do **4U,** dla których 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 głównych połaci: 30° – 45°:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 11m,

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

c) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

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

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

§ 19. 1. Ustala się **tereny produkcyjno-usługowy oraz infrastruktury technicznej – fotowoltaiki o dopuszczalnej mocy przekraczającej 500 kW** oznaczone na rysunku planu symbolami **1PU, 2PU,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) produkcja, składy, magazyny,

b) usługi,

c) na terenie **2PU** - urządzenia fotowoltaiczne wytwarzające energię z odnawialnych źródeł o dopuszczalnej mocy przekraczającej 500 kW;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) zieleń.

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

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,

b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,8;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:

a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 3 pracowników,

b) dla usług: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m^2 powierzchni użytkowej usług,

3. Na terenie oznaczonym symbolem **2PU** granice terenu są tożsame ze strefą ochronną dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenów odbywać się będzie z dróg publicznych.

§ 20. 1. Ustala się **tereny rolne** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1R** do **3R,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),

b) niezbędne dojazdy do obsługi terenów rolniczych,

c) urządzenia wodne kształtujące stosunki wodne, w tym urządzenia melioracyjne i zbiorniki wodne,

d) turystyczne szlaki piesze i rowerowe;

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

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenu odbywać się będzie poprzez drogi publiczne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz niewydzielone dojazdy do obsługi terenów rolniczych.

§ 21. 1. Ustala się **teren produkcji w gospodarstwie ogrodniczym**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RO**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) Podstawowe: teren produkcji w gospodarstwie ogrodniczym;

2) Uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) Ustala się ustala się w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,

b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci: do 45°;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0001,

b) maksymalna: 0,03;

3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dojazd do terenu odbywać się będzie przez drogi publiczne;

§ 22. 1. Ustala się **teren wód powierzchniowych** oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;

2) uzupełniające:

a) zieleń,

b) sieci i urządzenia towarzyszące;

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz transportu rolnego;

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

§ 23. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – ujęcie wody** oznaczony na rysunku planu symbolem **1W,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – ujęcie wody;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleń.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia,

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%;

3. Uwzględnia się położenie w strefie ochrony bezpośredniej, dla której obowiązują przepisy odrębne.

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

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

§ 24. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka** oznaczony na rysunku planu symbolem **1E,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleń.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5m,

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia,

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 90%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%;

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

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

§ 25. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków** oznaczony na rysunku planu symbolem **1K,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;

2) uzupełniające:

a) urządzenia i obiekty towarzyszące,

b) zieleń.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia,

3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,8;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

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

§ 26. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy 'D'- dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **4KDD,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe w ramach których w ramach której elementy urządzenia i zagospodarowania terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych.

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

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi:

a) **1KDD, 3KDD**: 6m,

b) **2KDD**: 9m,

c) **4KDD**: 10m,

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

§ 27. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW,** dla których obowiązuje

1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonych terenów i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) chodniki,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń.

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

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi:

a) **1KDW**: 10m,

b) **2KDW**: 5m;

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

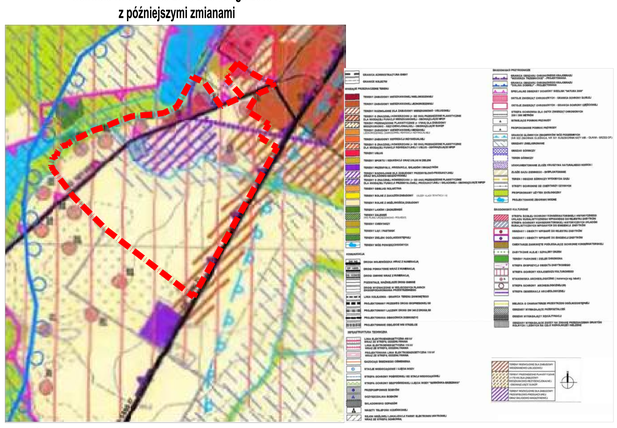
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

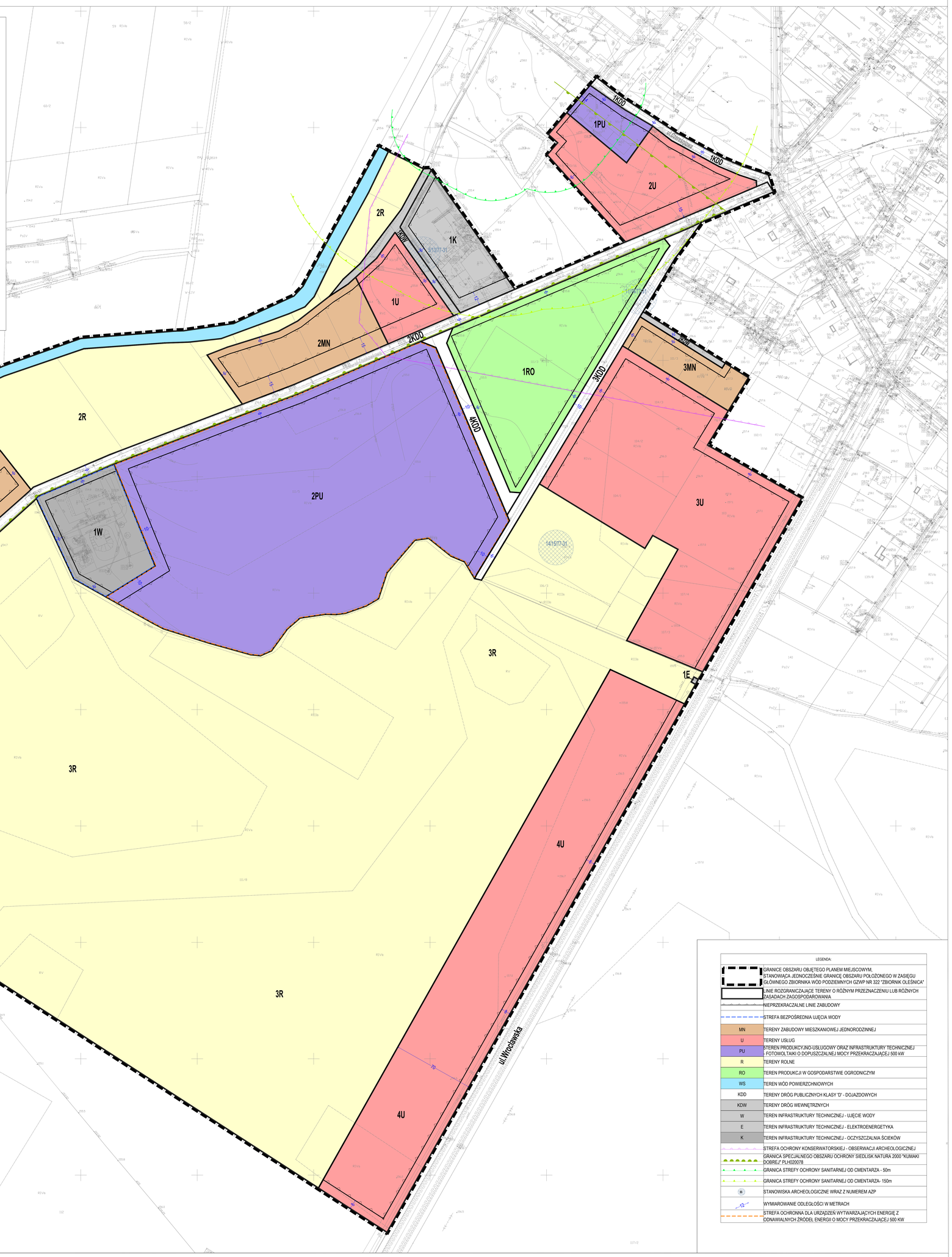
Dariusz Palma

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI DOBROSZYCE

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



0 50 100 [m]

TN.430.1655.2020
Układ odniesienia: PL-ETRF89
Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)
Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Sekcje mapy: 6.151.15.01.3; 6.151.15.01.1; 6.152.15.21.3; 6.152.15.21.1; 6.151.15.01.4; 6.151.15.01.2; 6.152.15.21.4; 6.152.15.21.2; 6.151.15.02.3; 6.151.15.02.1; 6.152.15.22.3; 6.152.15.22.1; 6.152.15.17.3; 6.152.15.16.31

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIV-455/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 30 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022, poz. 503 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31 stycznia 2023 r. do 23 lutego 2023 r. W terminie do składania uwag określonym w art. 17 pkt 11, który upłynął w dniu 10 marca 2023 r. wpłynęła 1 uwaga.

§ 2. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Dobroszyce rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 24.02.2023 r. dotyczącej dz. nr 103/1 i 103/2 obręb Dobroszyce.

Uzasadnienie:

Wnioskodawca wnosił o rozszerzenie zapisów dopuszczających zabudowę usługową o zapisy dopuszczające zabudowę produkcyjno-usługową analogicznie do zapisów przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem PU tak, aby obowiązywało przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi,

b) produkcja, składy, magazyny;

2) uzupełniające:

a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) zieleń,

motywując złożoną uwagę tym, że z perspektywy prowadzonej działalności – usług rzemieślniczych istotnym jest, żeby możliwa była realizacja zabudowy magazynowej pozwalającej na składowanie materiałów, półproduktów czy gotowych wyrobów rzemieślniczych. W przypadku braku możliwości rozszerzenia zapisów o zabudowę produkcyjną wnioskodawca wnosi o wprowadzenie zapisów umożliwiających realizację zabudowy magazynowej.

Wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (uchwała nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami). Możliwe jest umożliwienie realizacji funkcji magazynowej wyłącznie na potrzeby usług rzemieślniczych, jednak nie w formie samodzielnej funkcji terenu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIV-455/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 30 czerwca 2023 r.

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 (tj.: 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 (tj.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tj.: Dz. U. z 2022 r. poz. 2267) Rada Gminy Dobroszyce określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.), przy czym:

1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIV-455/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 30 czerwca 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

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXX-241/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce.

2. Plan obejmuje powierzchnię ok. 80 ha, położony w południowozachodniej części obrębu geodezyjnego Dobroszyce.

3. Obecnie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte następującymi uchwałami:

1)Uchwałą Nr XXXV-173/97 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 20 maja 1997 r.

2)Uchwałą Nr XII-55/99 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 23 lipca 1999 r.

3)Uchwałą Nr XXXIX-192/2002 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 20 czerwca 2002 r.

4)Uchwałą Nr XXX-126/2005 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 czerwca 2005 r.

5)Uchwałą Nr VI-58/2019 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 21 marca 2019 r.

4. Na przedmiotowym terenie została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla działki nr 91 (decyzja nr 104/2013 z dnia 14.06.2013 r.). Z uwagi na położenie terenu w granicach obszaru Natura 2000 „Kumaki Dobrej" została ona przedłożona do uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska uzyskując stosowane uzgodnienie (art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy z uwagi na potencjalne roszczenia odszkodowawcze uwzględnia wydaną decyzję.

5. 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.

6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej 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).

7. 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.

8. 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 (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;

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;

9. 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 z późn. zm.) - 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.

10. 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 (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejszy plan wejdzie w życie), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. 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 skutków finansowych uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej oraz drogowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

11. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Dobroszyce uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej części miejscowości Dobroszyce jest uzasadnione.