UCHWAŁA NR VI - 38/2024
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 26 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) art. 20 ust. 1, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIX-332/2022 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce,** po stwierdzeniu, że plan stanowiący przedmiot niniejszej uchwały nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (przyjętego uchwałą Nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r., 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., uchwałą nr XX-166/2020 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 maja 2020 r. oraz uchwałą nr LX-505/2024 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 14 marca 2024 r.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce**, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty planem obejmuje południowe części obrębów Nowosiedlice i Dobroszyce, w rejonie położonym pomiędzy drogą powiatową nr P1480D a drogą wojewódzka nr 340, wzdłuż granicy administracyjnej gminy, zgodnie z granicami obszaru objętego planem, określonymi w części graficznej planu, o której mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:2000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwana dalej rysunkiem planu;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) dane przestrzenne utworzone do planu w postaci dokumentu elektronicznego GML, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o których mowa w **§ 2** pkt.1 stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) oznaczenia i symbole określające przeznaczenie terenów wraz z wyróżniającymi numerami;
5) pasy technologiczne od elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia;
6) obowiązujący szpaler zieleni.

2. Linie rozgraniczające, o których mowa w ust. 1 pkt 2, wydzielają tereny, które oznaczono następującymi symbolami i opisami:

1) **U-P** – teren usług lub produkcji;

2) **U-P-RZ** – teren usług lub produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem;

3) **PEF-RN** – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;

5) **KDL** – teren drogi lokalnej;

6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

8) **RNL-ZN** – teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej;

9) **W** – teren wód;

10) **L** – teren lasu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu o którym mowa w § 2 pkt 1, a także przedstawione poza granicami obszaru objętego planem, nie stanowią obowiązujących ustaleń i posiadają znaczenie wyłącznie informacyjne.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny jednostek o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które wskutek realizacji ustaleń planu stanowić będzie przeważającą formę użytkowania terenu lub obiektów budowlanych;
jednocześnie w ramach określonego przeznaczenia podstawowego dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące, które zapewniają możliwość użytkowania terenu i obiektów zgodnie z przeznaczeniem, takie jak: dojścia, dojazdy miejsca parkingowe, urządzenia budowlane, zieleń towarzysząca, mała architektura, a także urządzenia służące retencji wód opadowych i roztopowych, a także rozdzielcze sieci i urządzenia infrastruktury technicznej realizowane zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg usytuowania na terenie wszelkich dopuszczonych w planie nadziemnych części budynków, z zastrzeżeniem lit. a i b, a także jeżeli to wynika z ustaleń szczegółowych planu nadziemnych części budowli, jednocześnie:

   a) dopuszcza się części budynku takie jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, werandy, wykusze, zadaszenia nad wejściami do budynków, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji wykraczające maksymalnie o 1,5 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,

   b) dopuszcza się części budynku takie jak: schody zewnętrzne i pochylnie dla niepełnosprawnych wykraczające maksymalnie o 3 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy,

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar terenu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 5. W planie, nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak obiektów i terenów wymagających takiego ustalenia;

3) granic i sposobów zagospodarowania, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów wymagających takiego ustalenia.

Rozdział 2.
Zasady obowiązujące na obszarze opracowania planu

§ 6. Ustala się następujące **zasady ochrony środowiska**:

1) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica", obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony wód podziemnych i jednocześnie ustala się konieczność należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem zgodnie z ustaleniami, o których mowa w **§ 22**;

2) zakazuje się prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) dopuszcza się prowadzenie działalności zaliczanych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. W zakresie wymagań, wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia zawarte **w rozdziale 3** dla terenów przeznaczonych pod drogę zbiorczą i drogę lokalną.

§ 8. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują pasy technologiczne od dystrybucyjnych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, o szerokości 14 m, licząc po 7 m od osi linii w obu kierunkach.

2. Pasy technologiczne, o których mowa w ust. 1, obowiązują od funkcjonujących linii elektroenergetycznych, jednocześnie dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z ustaleniami **§ 23;** jednocześnie w przypadku skablowania linii napowietrznej, likwidacji bądź zmiany przebiegu linii, oznaczenie graficzne nie ma zastosowania, a szerokości i przebieg pasów technologicznych należy określić na podstawie stanu faktycznego**.**

3. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji drzew, jednocześnie obowiązują przepisy odrębne w szczególności dotyczące wymagań w zakresie odległości obiektów budowlanych i warunków zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, a także w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

§ 9. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15%.

Rozdział 3.
Przeznaczenie oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 10. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P, 2U-P** przeznacza się pod usługi lub produkcję.

2. W zakresie przeznaczeń, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi handlu hurtowego;

3) usługi rzemieślnicze;

4) usługi biurowe i administracji;

5) produkcję przemysłową;

6) składy i magazyny, w tym obiekty służące do wykonywania funkcji związanych ze składowaniem i magazynowaniem jak sortownie towarów, bazy i centra: logistyczne, spedycyjne, przeładunkowe;

7) elektrownię słoneczną, z dopuszczeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jak magazyny energii i stacje transformatorowe.

3. Na terenach o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,9;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,45;

5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:

a) 15 metrów dla budynków,

b) 30 metrów dla budowli, w szczególności obiektów związanych z procesami technologicznymi takich jak: maszty, kominy, konstrukcje wieżowe;

6) dachy budynków należy kształtować, jako: płaskie, łukowe lub strome o dowolnym układzie połaci dachowych;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;

8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego;

b) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz handlu hurtowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,

c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie obiektów,

d) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,

e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 wynosi 5 000m^2.

5. Obowiązuje szpaler zieleni, przez który należy rozumieć w szczególności szpaler drzew zlokalizowany w miejscu wskazanym zgodnie z oznaczeniem na rysunkiem planu.

6. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 12 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

§ 11. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-P-RZ, 2U-P-RZ** przeznacza się pod usługi lub produkcję lub zabudowę związaną z rolnictwem.

2. W zakresie przeznaczeń, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie:

1) usługi handlu detalicznego;

2) usługi handlu hurtowego;

3) usługi rzemieślnicze;

4) usługi biurowe i administracji;

5) produkcję przemysłową;

6) składy i magazyny, w tym obiekty służące do wykonywania funkcji związanych ze składowaniem i magazynowaniem jak sortownie towarów, bazy i centra: logistyczne, spedycyjne, przeładunkowe;

7) elektrownię słoneczną, z dopuszczeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jak magazyny energii, stacje transformatorowe.

8) zabudowę związaną z rolnictwem, z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji rolnej.

3. Na terenach o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) minimalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,01;

2) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,9;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,25;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0,45;

5) maksymalna wysokość zabudowy wynosi:

a) 15 metrów dla budynków,

b) 30 metrów dla budowli, w szczególności obiektów związanych z procesami technologicznymi takich jak: maszty, kominy, konstrukcje wieżowe;

6) dachy budynków należy kształtować, jako: płaskie, łukowe lub strome o dowolnym układzie połaci dachowych;

7) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami;

8) obowiązują miejsca parkingowe, wliczając w tym garaże, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami i zasadami:

a) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach usług handlu detalicznego;

b) odpowiednio w stosunku 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz handlu hurtowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca parkingowe,

c) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej pozostałych dopuszczonych w planie obiektów,

d) w ramach określonej minimalnej liczby miejsc do parkowania, należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określonej w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania oraz stref ruchu,

e) miejsca do parkowania przewidziane dla obsługi dopuszczonych w planie obiektów należy lokalizować w granicach działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych służących realizacji przeznaczeniom, o których mowa w ust. 1 wynosi 5 000m^2.

5. Obowiązuje szpaler zieleni, przez który należy rozumieć w szczególności szpaler drzew zlokalizowany w miejscu wskazanym zgodnie z oznaczeniem na rysunkiem planu.

6. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, o szerokości min. 12 metrów w liniach podziału geodezyjnego.

§ 12. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1PEF-RN**, **2PEF-RN, 3PEF-RN** przeznacza się pod elektrownię słoneczną lub rolnictwo z zakazem zabudowy.

2. W zakresie przeznaczeń, o których mowa w ust.1, dopuszcza się wyłącznie:

1) elektrownię słoneczną, z dopuszczeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jak magazyny energii, stacje transformatorowe,

2) rolnictwo z zakazem zabudowy, stanowiące grunty rolne w formie: gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1, wprowadza się, zakaz zabudowy, przez który należy rozumieć zakaz realizacji budynków oraz budowli z wyłączeniem:

1) obiektów instalacji fotowoltaicznych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jak kontenerowe magazyny energii i kontenerowe stacje transformatorowe;

2) budowli i urządzeń, które nie wymagają pozwolenia na budowę i które służą wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno - spożywczemu;

3) obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi,

4) urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem rowów i cieków wodnych oraz przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych;

5) położonych na gruntach rolnych dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

4. Na terenach o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w tym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 0,5;

2) maksymalna wysokość zabudowy wynosi 6 metrów;

3) w przypadku realizacji zadaszeń ustala się dowolny układ nachylenia połaci dachowych;

4) dla obiektów instalacji fotowoltaicznych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi jak kontenerowe magazyny energii i kontenerowe stacje transformatorowe, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone zgodnie z rysunkiem planu i w odległości od linii rozgraniczających zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu wymiarami.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ** przeznacza się pod drogę zbiorczą.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i nie mniej niż 20 metrów;

2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni przydrożnej.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** przeznacza się pod drogę lokalną.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i nie mniej niż 12 metrów;

2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni przydrożnej.

§ 15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR** przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną, w tym drogi wewnętrzne służące do obsługi terenów rolnictwa.

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

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i jednocześnie zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym;

2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni przydrożnej.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11KR** przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu i nie mniej niż 12 metrów;

2) w dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni przydrożnej.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RN**, **2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN** przeznacza się pod rolnictwo z zakazem zabudowy, stanowiące grunty rolne w formie: gruntów ornych oraz upraw, łąk i pastwisk.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz zabudowy, przez który należy rozumieć zakaz realizacji budynków oraz budowli z wyłączeniem:

1) obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, pod warunkiem że ich realizacja nie zmieni rolniczego przeznaczenia terenu;

2) położonych na gruntach rolnych urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem rowów i cieków wodnych oraz przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych;

3) położonych na gruntach rolnych dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 18. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNL-ZN**, **2RNL-ZN, 3RNL-ZN** przeznacza się pod łąki i pastwiska lub zieleń naturalną stanowiące grunty rolne w formie: łąk i pastwisk oraz zadrzewień i zakrzewień na użytkach rolnych.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz zabudowy, przez który należy rozumieć zakaz realizacji budynków oraz budowli z wyłączeniem:

1) obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi, pod warunkiem że ich realizacja nie zmieni rolniczego przeznaczenia terenu;

2) położonych na gruntach rolnych urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem rowów i cieków wodnych oraz przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych;

3) położonych na gruntach rolnych dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§ 19. 1 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1W**, **2W** przeznacza się pod rowy melioracyjne w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, wprowadza się zakaz zabudowy, przez który należy rozumieć zakaz realizacji budynków oraz budowli z wyłączeniem:

1) obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu;

2) urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem rowów i cieków wodnych oraz przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych.

§ 20. 1 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1L**, **2L**, **3L** przeznacza się pod las, stanowiący grunt leśny w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz zabudowy przez który należy rozumieć zakaz realizacji budynków oraz innych budowli z wyłączeniem:

1) obiektów liniowych sieci technicznych i sieci uzbrojenia terenu, pod warunkiem że ich realizacja nie zmieni leśnego przeznaczenia terenu;

2) położonych na gruntach leśnych dróg dojazdowych do gruntów leśnych.

Rozdział 4.
Zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 21. 1 Zaopatrzenie w wodę należy realizować poprzez rozdzielczą sieć wodociągową, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci wodociągowej.

3. W razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się rozwiązania wynikające z przepisów odrębnych.

§ 22. 1. W zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych lub roztopowych, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci kanalizacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami towarzyszącymi jak przepompownie ścieków;

2) w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się rozwiązanie polegające na zastosowaniu szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się oczyszczanie ścieków oraz podczyszczanie ścieków przemysłowych w oczyszczalniach lokalnych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 2, rozprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, poprzez zachowanie maksymalnie dużych powierzchni nieutwardzonych, a także rozwiązania i urządzenia wodne zapewniające retencję wód opadowych i roztopowych takich jak: doły chłonne, zbiorniki retencyjne, spływy przez powierzchnie zadarnione, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych winno następować zgodnie w wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować poprzez dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci elektroenergetycznej oraz budowę stacji transformatorowych.

§ 24. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w gaz:

1) ze zbiorników stałych;

2) poprzez budowę, rozbudowę i przebudowę rozdzielczej sieci gazowej, o minimalnej średnicy 25mm.

§ 25. Zaopatrzenie w energię cieplną należy realizować poprzez urządzenia zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej, z uwzględnieniem ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 26. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę obiektów i urządzeń sieci telekomunikacyjnych.

§ 27. W zakresie magazynowania i zagospodarowania odpadów, obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych, w tym aktach prawa miejscowego, dotyczących odpadów oraz utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

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

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

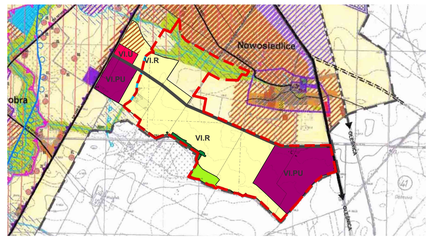
Przewodniczący Rady Gminy

Dariusz Palma

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI NOWOSIEDLICE I DOBROSZYCE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VI – 38/2024
RADY GMINY DOBROSZYCE Z DNIA
26 WRZEŚNIA 2024 R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce (Uchwala Nr LX-505/2024 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 14 marca 2024 r.)



OZNACZENIA STUDIUM

- OBSZAR OBJĘTY M.P.Z.P.
- TERENY PRZEMYSŁU, PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY ROLNE
- POZOSTAŁE, WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE
- TERENY LASÓW I ZADRZEWIEŃ
- TERENY ŁĄK I PASTWISK
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM (obszar objęty planem położony w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica")
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U-P — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- U-P-RZ — TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI LUB ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM
- PEF-RN — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KDZ — TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL — TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RNL-ZN — TEREN ŁĄK I PASTWISK LUB ZIELENI NATURALNEJ
- W — TEREN WÓD (RÓW MELIORACYJNY)
- L — TEREN LASU
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ELEKTROENERGETYCZNYCH LINII NAPOWIETRZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- OBOWIĄZUJĄCY SZPALER ZIELENI

INFORMACYJNE

- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPOWIETRZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- CHARAKTERYSTYCZNE WYMIARY W METRACH
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA SOŁECTW

1RNL-ZN 9.7 ha
2RNL-ZN 11.78 ha
1W
4KR
1RN 7.37 ha
5KR
6KR
2RN 11.67 ha
7KR
4RN 8.98 ha
1PEF-RN 5.73 ha
3RN 1.99 ha
3KR
1KR
5RN 8.71 ha
8KR
2PEF-RN 13.8 ha
1KDZ
1L 0.62 ha
2KR
9KR
6RN 14.25 ha
2L 1.66 ha
2W
3L 0.19 ha
10KR
9KR
3RNL-ZN 3.23 ha
3PEF-RN 9.78 ha
1U-P-RZ 0.75 ha
2U-P-RZ 0.78 ha
2U-P 19.12 ha
1U-P 14.85 ha
7RN 16.77 ha
11KR

0 100 200 m
SKALA 1:2000

Licencja mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Oleśnickiego
Nr GK.6642.4507.2022.RK_0214_CL1 z 08.11.2022 r.

Układ współrzędnych:
ETRS89 / Poland CS2000 zone 6
EPSG:2177

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI - 38/2024

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 26 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz w czasie przewidzianym na składanie uwag tj. w okresie od dnia 10 maja 2024 r. do 17 czerwca 2024 r. wpłynęło 1 pismo z dnia 11 czerwca 2024 r. zawierające uwagę. Przedmiotowa uwaga dotyczy ustalonego przeznaczenia działek o numerach: 109 i 110 w obrębie Nowosiedlice pod „*teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej”.* Jednocześnie składający uwagę kwestionują to ustalenie i wnoszą o przeznaczenie wskazanych działek pod zabudowę.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i art. 30 ust. 1 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) Wójt Gminy Dobroszyce, rozpatrzył złożoną uwagę, zgodnie z Zarządzeniem Nr 73/2024 z dnia 8 lipca 2024r.

Mając na względzie położenie przedmiotowych działek w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, a także w sąsiedztwie drogi gminnej, na której zrealizowano sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej i elektrycznej, uznano że realizacja zabudowy, przy założeniu zachowania zasad dobrego sąsiedztwa oraz właściwych odległości od rowu jest rozwiązaniem racjonalnym. Tym samym (z uwagi na konieczność zachowania spójności z zapisami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce,* które nie przewidują zabudowy na działkach objętych uwagą), postanowiono o wyłączeniu przedmiotowych działek z opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce. Wyłączenie działek objętych uwagą z opracowania przedmiotowego projektu planu miejscowego skutkuje tym, iż rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobroszyce w sprawie złożonej uwagi stało się bezprzedmiotowe.

Podsumowując stwierdza się, że w związku z brakiem nieuwzględnionych uwag, które odnoszą się do przedstawionego do uchwalenia projektu, nie zachodzi potrzeba ich przedstawienia i rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Dobroszyce.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI - 38/2024

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 26 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.), Rada Gminy Dobroszyce rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się następujący sposób realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce**, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych, założono budowę dróg gminnych klasy zbiorczej oraz klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDL; dodatkowo określono układ komunikacyjny składający się z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR, które nie stanowią dróg publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu oraz modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej założono:

a) budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

b) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej.

2. Realizacje zadań własnych gminy prowadzić będą, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, właściwe podmioty i jednostki gminne.

3. Inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych zadań, nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych Gminy Dobroszyce.

§ 2. Finansowanie inwestycji należących do zadań własnych gminy, odbywać się będzie poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m. in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) obligacji komunalnych,

f) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,

g) innych środków zewnętrznych;

3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP", a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI - 38/2024

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 26 września 2024 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 VI - 38/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce

Opracowanie niniejszego planu wykonane zostało w oparciu o uchwałę Nr XXXIX-332/2022 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru zlokalizowanego w południowej części miejscowości Nowosiedlice i Dobroszyce**.

Obszar opracowania zajmuje powierzchnię ok. 172,29 ha i obejmuje południową część obrębów Nowosiedlice i Dobroszyce. Obszar planu położony jest w rejonie zawierającym się pomiędzy drogą powiatową nr P1480D (od strony zachodniej), a drogą wojewódzką nr 340 (od strony wschodniej). Południowa granica opracowania jest tożsama z granicą administracyjną gminy. Obszar opracowania stanowią w przeważającej części grunty rolne. W części wschodniej planu, w obrębie Nowosiedlice, znajdują się dwie działki nr 72 i 75 zabudowy zagrodowej. Aktualnie obszar ten nie jest objęty żadnymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Celem planu są przekształcenia funkcjonalne związane z wyznaczeniem nowej strefy zabudowy usługowo-produkcyjnej, dopuszczenie lokalizacji elektrowni słonecznych (farm fotowoltaicznych), a także wyznaczenie przebiegu nowej drogi zbiorczej. Tym samym główne założenia przedmiotowego planu polegają na:

- wyznaczeniu nowego, o znacznej powierzchni (wynoszącej łącznie ok. 35,52 ha) terenu usługowo produkcyjnego, położonego na zachód od drogi wojewódzkiej nr 340, tworzącego nową strefę inwestycyjną Gminy Dobroszyce,

- wynaczynieniu przebiegu nowej drogi, istotnej w układzie komunikacyjnym gminy, łączącej drogę wojewódzką nr 340 z drogą powiatową nr P1480D, o parametrach klasy zbiorczej (oznaczonej w planie symbolem 1KDZ),

- dopuszczeniu na gruntach rolnych o znacznej powierzchni (wynoszącej łącznie ponad 100 ha), wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, z dopuszczeniem urządzeń o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,

- zachowaniu obecnego wykorzystania i ochronie pozostałych gruntów leśnych oraz łąk i pastwisk.

Dodatkowo należy podkreślić, że proponowane zapisy przedmiotowego opracowania planu powstały w oparciu o zapisy zmienionego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (przyjętego Uchwała Nr XXIII-105/2013 z 28 lutego 2013 r. wraz z późniejszymi zmianami).

W efekcie podjętych dyspozycji przestrzennych, wyznaczono następujące tereny:

1) **U-P** – teren usług lub produkcji, o powierzchni 34,18 ha;

2) **U-P-RZ** – teren usług lub produkcji lub zabudowy związanej z rolnictwem, o powierzchni 1,34 ha;

3) **PEF-RN** – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, o powierzchni 29,31 ha;

4) **KDZ** – teren drogi zbiorczej, o powierzchni 4,47 ha;

5) **KDL** – teren drogi lokalnej, o powierzchni 0,9 ha;

6) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, o powierzchni 4,07 ha;

7) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, o powierzchni 71,84 ha;

8) **RNL-ZN** – teren łąk i pastwisk, o powierzchni 24,71 ha;

9) **W** – teren wód, o powierzchni 0,2 ha;

10) **L** – teren lasu, o powierzchni 1,27 ha.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, w tym należyte zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego z uwzględnieniem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”; a także poprzez określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło; jednocześnie podjęte decyzje planistyczne nie były związane z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie zawarto ustaleń z uwagi na brak terenów i obiektów wymagających takich ustaleń, zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwego organu;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności na wybranych terenach, poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, a także brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych;

- walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez rozmieszczenie funkcji w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi, a także poprzez rozszerzenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczych;

- prawo własności - poprzez zapisy zmierzające do rozszerzenia uprawnień wykonywania prawa własności;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez brak ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone uzyskanym uzgodnieniem projektu planu z właściwymi organami;

- potrzeby interesu publicznego - poprzez brak ustaleń kolidujących z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym - zgodnie z uzyskanymi uzgodnieniami właściwych organów odpowiedzialnych za realizację tych inwestycji, a także poprzez wyznaczenie istotnej w układzie komunikacyjnym gminy drogi publicznej, łączącej drogę wojewódzką nr 340 z drogą powiatową nr P1480D, o parametrach klasy zbiorczej (oznaczonej w planie symbolem 1KDZ);

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji obiektów sieci infrastruktury technicznej, w tym dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci telekomunikacyjnych zgodnie z parametrami ustalonymi w niniejszym planie;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania wniosków, a także poprzez informacje o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego oraz ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, uwzględniono złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Podczas procedury wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu *złożono 1 uwagę.* Przedmiotowa uwaga dotyczyła ustalonego przeznaczenia działek o numerach: 109 i 110 w obrębie Nowosiedlice pod „*teren łąk i pastwisk lub zieleni naturalnej”.* Jednocześnie składający uwagę kwestionowali to ustalenie i wnieśli o przeznaczenie wskazanych działek pod zabudowę. Wójt Gminy Dobroszyce, rozpatrzył złożoną uwagę, zgodnie z Zarządzeniem Nr 73/2024 z dnia 8 lipca 2024r.

Przy planowaniu i lokalizowaniu nowego zagospodarowania, w tym nowej zabudowy, uwzględniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 w zakresie:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg; jednocześnie dążono do wyznaczania nowych terenów komunikacji w maksymalnym nawiązaniu do istniejących podziałów geodezyjnych;

- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - w planie nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie założono dalsze funkcjonowanie istniejących połączeń transportu zbiorowego;

- zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w planie założono obsługę terenów z bezpośrednio przyległych, istniejących i planowanych dróg służących zarówno pieszym jak i rowerzystom, ponadto na terenach komunikacji zapewniono możliwość realizacji: chodników i ścieżek rowerowych;

Przedmiotowy plan obejmuje w głównej mierze niezabudowane obszary rolne. Jednocześnie tereny na których dopuszczono zabudowę położone są w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 340. Z uwagi na dopuszczony w planie produkcyjny charakter planowanej zabudowy i skalę planowanych przedsięwzięć, należało wskazać nowe tereny poza obszarem obecnej zabudowy mieszkaniowej wsi Nowosiedlice. Ponadto założono docelowe przekształcenie obecnej zabudowy zagrodowej w kierunku usługowo-produkcyjnym.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, o których mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rada Gminy Dobroszyce przyjęła uchwałę Nr IX-93/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce. Uchwała ta, podjęta została na podstawie dokumentu p.t. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroszyce i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych w latach 2010 – 2018 wraz z opracowaniem programu ich sporządzania”, stanowiącego załącznik nr 1 do w/w uchwały.

Przedmiotowy plan spełnia wymogi określone w przytoczonym dokumencie, w szczególności jest spójny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz propozycjami polityki gminy, dotyczącej sporządzania dokumentów planistycznych.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na dochody Gminy Dobroszyce wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, składać się będą podatki od nieruchomości, a także opłata planistyczna, możliwa do pobrania w przypadku zbycia nieruchomości przez właścicieli w przeciągu 5 lat od dnia uprawomocnienia się planu.

Z uwagi na charakter i planowany sposób zagospodarowania, urządzania i użytkowania obszaru objętego opracowaniem, z ustaleń planu wynikają nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (w szczególności budowa sieci infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej). W planie założono obsługę komunikacyjną w oparciu o planowany układ komunikacyjny, tym samym z ustaleń planu wynika wymóg wykupów terenów pod drogę publiczną klasy zbiorczej (oznaczoną w planie symbolem KDZ) oraz drogę publiczną klasy lokalnej (oznaczoną w planie symbolami KDL).

Tym samym wskazane jest etapowanie realizacji w zależności od potrzeb.

Podsumowując powyższe stwierdzenia, można uznać, że przyjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest w pełni zasadne i stanowić będzie podstawę do realizacji zamierzeń inwestycyjnych, spójnych z wyznaczonymi kierunkami polityki przestrzennej gminy.