UCHWAŁA NR X-72/2025
RADY GMINY DOBROSZYCE

z dnia 30 stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) 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 LX-505/2024 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 14 marca 2024 r., 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.

§ 2. 1. W 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) zieleń izolacyjna;

6) lokalizacja szpaleru drzew;

7) wymiarowanie odległości w metrach.

§ 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 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 obiekty i urządzenia budowlane oraz obiekty garażowe, dojścia i dojazdy, drogi komunikacji wewnętrznej 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) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej ;

4) **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.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**: 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:

a) **MNW-MNB** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami odrębnymi

b) **MNW-MNB-U** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7. Ustala się zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:** 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;

4) na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, przy czym ich lokalizacja nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 10. 1. Uwzględnia się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów**:

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

2) 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 **MNW-MNB, MNW-MNB-U** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,

   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej 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 nowo wydzielanej działki: 20 m,

   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500m^2,

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

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

   a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 20 m,

   b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500m^2,

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

4) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

§ 12. Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:** na terenach oznaczonych **1RN, 2RN, 1WS, 2WS** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 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 **1P-U** 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 istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV uwzględnia się strefę ochronną o szerokości 14m (po 7m od osi linii), w granicach której obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,

b) zakaz lokalizacji terenów z przeznaczeniem na stały lub czasowy pobyt ludzi,

c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym, w przypadku skablowania tych linii powyższe strefy nie obowiązują;

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

2) 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 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 komunikacji wewnętrznej, o szerokości min. 10 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: **MNW-MNB, MNW-MNB-U, U, P-U** 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 wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** oznaczone w części graficznej planu symbolami od **1MNW-MNB do 3MNW-MNB,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

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

1) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

a) maksymalna wysokość: 11 m,

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

c) dachy dwuspadowe, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

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

2) dla pozostałej zabudowy, w tym budynków gospodarczych i garażowych:

a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 55°

b) maksymalna wysokość 7m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,4

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,6;

6) 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.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 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 komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

§ 18. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1MNW-MNB-U,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

c) usługi z zakresu:

- usług handlu, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

- usług rzemiosła,

- usług gastronomii,

- usług zdrowia i pomocy społecznej, takie jak gabinety lekarskie, weterynaryjne,

- usług biurowych i administracji,

- usługi edukacji takie jak przedszkole, żłobek, punkty opieki, placówki edukacyjne.

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

1) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

a) maksymalna wysokość: 11 m,

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

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

2) dla pozostałej zabudowy, w tym budynków gospodarczych i garażowych:

a) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 55°

b) maksymalna wysokość 7m;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 0,8

c) minimalna powierzchnia działki przypadająca na 1 lokal mieszkalny: 500 m^2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,5;

6) 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.

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług: 800 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 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 komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

§ 19. 1. Ustala się **teren usług** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1U,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi;

2) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) wyznacza się zieleń izolacyjną, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, dla której ustala się:

a) zagospodarowanie zielenią zawierającą: drzewa o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 5m, krzewy oraz zieleń niską,

b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, oraz komunikacji drogowej służącej obsłudze terenu,

c) dopuszcza się ścieżki piesze oraz obiekty małej architektury;

2) ustala się lokalizację szpaleru drzew, który należy zrealizować poprzez nasadzenie drzew o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 5m, w odległości minimalnej od siebie 10 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,

4) dachy o kącie nachylenia głównych połaci: do 45°,

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

6) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 1,3

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : 0,25;

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

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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 komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

§ 20. 1. Ustala się **teren produkcji lub usług** oznaczony w części graficznej planu symbolem **1P-U,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) teren produkcji przemysłowej,

b) teren elektrowni słonecznej,

c) teren składów i magazynów,

d) usługi;

2) wykluczone: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

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

1) ustala się lokalizację szpaleru drzew, który należy zrealizować poprzez nasadzenie drzew o wysokości sadzonki powyżej 2m i docelowej wysokości minimum 5m, w odległości minimalnej od siebie 10 m;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,

3) dachy o kącie nachylenia głównych połaci: do 30°,

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,65;

5) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,

b) maksymalna: 1,3

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej :

a) dla produkcji: 0,10,

b) dla usług: 0,25;

7) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: 1 na każde rozpoczęte 50m^2 usługowej powierzchni użytkowej lub 1 na 4 zatrudnionych.

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 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 komunikacji drogowej wewnętrznej;

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

§ 21. 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczone w części graficznej planu symbolami **1RN, 2RN,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;

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

§ 22. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone w części graficznej planu symbolami **1WS, 2WS** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe;

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

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

1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz niewydzielone dojazdy do obsługi terenów rolniczych;

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

§ 23. 1. Ustala się **tereny drogi zbiorczej**, oznaczone w części graficznej planu symbolami **1KDZ, 2KDZ** dla których obowiązuje przeznaczenie: droga zbiorcza, 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) dla terenu 1KDZ: 24 m,

b) dla terenu 2KDZ: 20 m;

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

§ 24. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone w części graficznej planu symbolami od **1KR do 4KR,** dla których obowiązuje przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonych terenów i posiadające podłączenie do drogi publicznej.

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

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi:

a) **1KR, 2KR, 3KR**: 10m,

b) **4KR**: 6m;

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

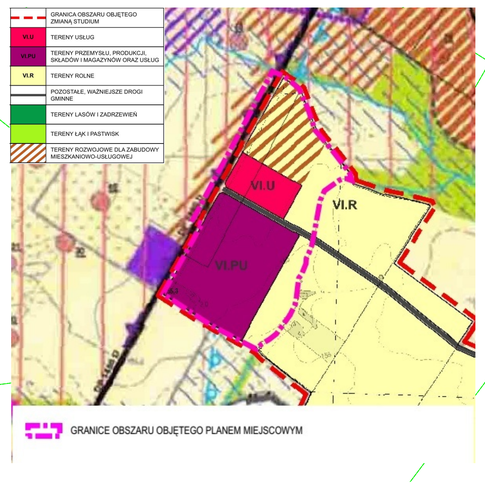
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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 LX-505/2024 RADY GMINY DOBROSZYCE Z DNIA 14 MARCA 2024 R.]



LEGENDA:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zieleń izolazyjna
- Lokalizacja szpaleru drzew
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV
- Srefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV

- MNW-MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- U- teren usług
- P-U - teren produkcji lub usług
- RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- WS- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- MNW-MNB-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług
- KDZ- teren drogi zbiorczej
- KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Uwaga:
Cały obszar objęty planem położony jest w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 322 "Zbiornik Oleśnica"
- Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd PLGW600096

1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

1MNW-MNB
1MNW-MNB-U
2MNW-MNB
3MNW-MNB
1KDZ
2KR
1KR
1U
1RN
1WS
2KDZ
1P-U
3KR
2RN
2WS
4KR

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Oleśnicy
Licencja nr GK.6642.4507.2022.RK_0214_CL1 z dn. 08.11.2022 r.
Układ współrzędnych:
ETRS/Poland CS2000 zone 6, EPSG:2177

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X-72/2025

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego w południowo-zachodniej częsci miejscowości Dobroszyce, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie 14.11.2024 - 05.12.2024 z terminem składania uwag do 19.12.2024 r.

We wskazanym terminie uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X-72/2025

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356) Rada Gminy Dobroszyce rozstrzyga, co następuje:

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

1) Przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowej drogi publicznej.

2) Przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1270 z późn.zm.), przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) Wydatki z budżetu gminy,

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

- Dotacji unijnych,
- Dotacji samorządu województwa,
- Dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- Kredytów i pożyczek bankowych,
- Innych środków zewnętrznych;

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X-72/2025

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 30 stycznia 2025 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. 13,32 ha, położony w południowo-zachodniej części obrębu geodezyjnego Dobroszyce. Prace nad tym planem stanowią kontynuację prac planistycznych nad uchwałą intencyjną, o której mowa w pkt 1. Na części obszaru nią objętego obowiązuje już uchwała nr LIV-455/2023 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 30 czerwca 2023 r.

3. Na przedmiotowym terenie nie ma obowiązującego planu miejscowego.

4. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce przyjętym przez Rady Gminy Dobroszyce uchwałą nr LX-505/2024 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 14 marca 2024 r. został sporządzony na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. 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 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; zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., poz. 1587).

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

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

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia projektu planu stanowią kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

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

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

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

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

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

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

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

b)plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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 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 w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń,

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

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

d)projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie 14.11.2024 - 05.12.2024 z terminem składania uwag do 19.12.2024 r.; we wskazanym terminie uwagi nie wpłynęły.

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

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

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

15)rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

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

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

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

3) w pierwszych latach po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (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.

10. 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.