

Uchwała Nr
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectwa Dobroń Mały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w nawiązaniu do uchwały nr XX/153/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń zatwierdzonego uchwałą nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r., Rada Gminy Dobroń uchwala co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały – stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
- 5) danych przestrzennych aktu - stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr XX/153/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) stawki procentowe.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną,
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 6) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar w Gminie Dobroń, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra - liczbę porządkową,
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej
- 7) **ustawie** - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 9) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
- 10) **przeznaczenie terenu** - zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, w szczególności obiekty budowlane i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danej działce,

- b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie rozumiane jako dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej
- 11) **objektach produkcyjnych, składach i magazynach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej lub magazynowej, w tym biura i pomieszczenia socjalne, obiekty przeładunkowe oraz inne pomieszczenia i obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo - składową,
- 12) **urządzeniach i obiektach technologicznych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszty, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych, suwnice oraz inne obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami,
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć przewody, urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne,
- 14) **dachu płaskim** – dach o spadkach połaci do 15°,
- 15) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na towary i usługi oraz inne pomieszczenia towarzyszące tym usługom,
- 16) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi,
- 17) **zabudowa istniejąca** – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,

Rozdział II

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) usługi związane z produkcją rolną,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy utwardzenia, miejsca parkingowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość nie większą niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe,
- 2) dla budynków usługowych
 - a) wysokość nie większa niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe,
- 3) dla budynków gospodarskich, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 7,0 m,

- b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
- c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20,
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielonych w trakcie podziałów,

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RU** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich
- 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) usługi związane z produkcją rolną,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdża, dojazdy, utwardzenia, miejsca parkingowe.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustala się:

- 1) dla budynków gospodarskich, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
- 2) dla budynków usługowych związanych z produkcją rolną:
 - a) wysokość nie większą niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8,
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20,
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **4MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

c) dojścia i dojazdy, utwardzenia, miejsca parkingowe

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania ustala się:

- 1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych:
 - a) wysokość nie większą niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią dopuszcza się jako poddasze użytkowe,
- 2) dla budynków usługowych: wysokość nie większa niż 8,0 m
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 6,0 m,
 - b) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
 - c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6,
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 8) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
- 12) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20,
- 13) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów.
- 14) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działek minimum 12 metrów,
 - b) powierzchnia działek minimum 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P/U i 2P/U ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia i obiekty technologiczne,
 - c) dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
 - d) zieleń izolacyjna,
- 3) ograniczenia związane z lokalizacją obiektów budowlanych oraz użytkowaniem terenu:
 - a) zakaz składowania materiałów opalowych i sypkich na otwartych placach magazynowych,
 - b) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu,
 - c) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - d) między nieprzekraczalną linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod lokalizację funkcji mieszkaniowych ustala się obowiązek realizacji biologicznych lub technicznych ekranów akustycznych,
 - e) odstępianie od realizacji zagospodarowania o którym mowa w lit. d) może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia braku przekroczeń wartości dopuszczalnych hałasu w środowisku.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1P/U** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 25,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3,
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
- 3) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,5,
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20,
- 11) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działek minimum 20 metrów,
 - b) powierzchnia działek minimum 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°,

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **2P/U** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3,
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
- 3) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem,
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2,
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu,
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 20,
- 11) obsługa komunikacyjna z terenów przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem **3KDD** oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działek minimum 20 metrów,
 - b) powierzchnia działek minimum 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°,

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się przeznaczenie jako teren lasów.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
 - d) kioski zespolone z wiatami przystankowymi,
 - e) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 43,0 m, , uwzględniając poszerzenie przy skrzyżowaniu z drogą wojewódzką – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 30,0 m – uwzględniając poszerzenie na zakręcie oraz plac do zawracania o wymiarach 30,0 m x 30,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia,
 - b) zabezpieczenie terenów pod realizację ciągów komunikacyjnych,
 - c) wprowadzenie wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy, mających na celu doprowadzenie do poprawy ładu przestrzennego,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - e) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna,

- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - c) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem,
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- 3) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz.237), z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **1RM** i **2RM** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami – nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów,
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **4MN** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - c) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w terenach chronionych akustycznie, określonego w przepisach odrębnych.
- 8) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dojeżdżów,

- c) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń, odprowadzane wody opadowe powinny spełniać obowiązujące w tym zakresie normy.
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków wprowadza się:
- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) do czasu budowy sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
 - c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
 - d) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
 - e) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - f) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków.
- 10) w zakresie ochrony powierzchni ziemi
- a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - b) wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych dla poszczególnych terenów,

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 14. 1. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętym planem występują stanowiska archeologiczne AZP 69-50/45 oraz AZP 69-50/46, od których wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 15. W przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań ratowniczych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. W obszarze objętym planem, przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 1KDD, 2KDD** oraz **3 KDD**.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 2) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych,
- 3) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do:
 - a) działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub uregulowania stanu istniejącego,
 - c) działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne, dojazdy oraz ciągi pieszo-jezdne.

Rozdział VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 18. 1. W przypadku realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej stanowiących przeszkody lotnicze obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych dotyczące uzgodnienia lokalizacji i oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

2. Wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- 2) budowa dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych,
- 4) wskazuje się drogę oznaczoną symbolem **1KDL**, umożliwiającą połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogą wojewódzką nr 482,
- 5) wskazuje się ulice stanowiące element połączeń wewnętrznego układu drogowego – drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD** oraz **3KDD**,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
 - a) za pomocą zjazdów z dróg publicznych przyległych do terenów przeznaczonych pod zabudowę,
 - b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących wymagań:
 - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - dla dróg bez wylotu, służących obsłudze więcej niż dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa.

2. Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w **§ 11** niniejszej uchwały,

§ 20. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – minimum jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni sprzedaży lub usług,
- 3) dla zabudowy produkcyjnej – jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy,
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów w granicach obszaru objętego planem,
- 2) nakaz powiązania planowanej infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym,
- 3) do czasu realizacji planowanej infrastruktury technicznej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań,
- 4) dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) ustala się zasadę lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przylegających,
- 6) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U** dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW,
- 7) w zakresie łączności publicznej: na całym obszarze objętym niniejszym planem, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- 8) w przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci,
- 9) przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom odrębnym,
- 10) dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

Rozdział 11

Stawki procentowe

§ 22. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 12

Ustalenia końcowe

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy w Dobroniu z dnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z przepisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy, zgodność z wynikami analizy przeprowadzonej przy sporządzaniu Oceny aktualności studium i planów miejscowych oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – zostało spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W części opisowej uchwały znajdują się regulacje określające podstawowe wskaźniki zagospodarowania i parametry zabudowy.
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w podstawowe media oraz poprzez zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami. Ponadto w planie ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 247), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa. Grunty objęte miejscowym planem nie wymagają uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele inwestycyjne.
- 3) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na rysunku planu wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych oraz w tekście uchwały nakazy zapewniające nadzór w przypadku prowadzenia działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.
- 4) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – aspekty bezpieczeństwa ludzi i mienia w planowaniu przestrzennym regulowane są zapisami ustawy Prawo budowlane. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska. Natomiast potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062) zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 5) walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenów, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę terenów posiadających predyspozycje w tym zakresie, tj. posiadających dostęp do istniejących dróg publicznych, sąsiedztwo z węzłem „Dobroń”. Ponadto w wyniku uchwalenia planu miejscowego nastąpi wzrost wartości nieruchomości.
- 6) prawa własności – realizacja ustaleń planu wymaga wykupu gruntów pod drogę publiczną.

7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym. W zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami.

8) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zapewniające obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Potrzeba interesu publicznego została zapewniona również poprzez możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak z zakresu infrastruktury technicznej służącej dystrybucji mediów na wszystkich terenach.

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w rozdziale X. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Po przygotowaniu projektu planu miejscowego i jego uzgodnieniu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa przy sporządzaniu planu miejscowego poprzez opublikowanie ogłoszenia i obwieszczenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami została zorganizowana na dzień 19 sierpnia.2021 r., w siedzibie Urzędu Gminy Dobroń.

11) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzoru, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu zawarte w §13 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody. Do czasu realizacji sieci wodociągowej plan dopuszcza stosowanie indywidualnych ujęć wody.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań.

Ponadto, na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami, a przygotowana ostatecznie prognoza zaopiniowana oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione poprzez wyznaczenie terenów zabudowy przy istniejących drogach publicznych. Rozwiązanie to zapewni optymalne wykorzystanie istniejącego układu drogowego.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową zostały wyznaczone w ramach istniejącej jednostki osadniczej – Dobroń Mały. Zabudowania ww. miejscowości znajdują się w odległości kilkuset metrów od przystanków autobusowych zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 482.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku pozostawienia odpowiedniej szerokości dla pasa drogowego dróg gminnych oznaczonych symbolem KDD. Przyjęta szerokość drogi zapewni możliwość jej odpowiedniego wykorzystania uwzględniającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z funkcją mieszkaniową zostały wyznaczone w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej - w granicy istniejącej jednostki osadniczej – Dobroń Mały

Obszar objęty miejscowym planem zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 482 w odległości 900 metrów od węzła „Dobroń” znajdującego się na trasie S14 przez co charakteryzuje się dobrymi uwarunkowaniami pod lokalizację funkcji produkcyjnych, składowych i magazynowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Podjęcie Uchwały nr XX/153/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały, jest zbieżne z Nr XV/112/2016 z dnia 11 lutego 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń i planów miejscowych obowiązujących na jej obszarze.

Zawarte w ww. ocenie aktualności wnioski i rekomendacje do planów wskazują potrzebę opracowywania miejscowych planów, dających gwarancję lokalizowania nowych inwestycji w sposób zgodny z przyjętymi kierunkami oraz polityką przestrzenną gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale Rady Gminy. Gmina będzie ponosić koszty budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Dobroniu z dnia 2021 r. w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 1038), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) Rada Gminy w Dobroniu, po zapoznaniu się z nieuwzględnioną uwagą, podtrzymuje stanowisko Wójta Gminy Dobroń w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi wniesionej do wykładanego do publicznego wglądu planu miejscowego.

Procedura wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu: od **17.08.2021 r.** do **08.09.2021 r.**, wyznaczony termin składania uwag do projektu planu do **24.09.2021 r.**:

1. Uwaga wniesiona w dniu **24.08.2021 r.**, dotyczy stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z **30%** na **12%**.

Wójt Gminy Dobroń nie uwzględnił wniesionej uwagi. Stawka procentowa została zmniejszona z 30% do 20%

Uzasadnienie: Opłata planistyczna wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości." Zbycie musi nastąpić w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie. Opłata nie jest liczona od kwoty wynikającej z aktu notarialnego, ale od różnicy wartości nieruchomości określonej przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu, a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego przed uchwaleniem tego planu. Kwota jest ustalana przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Opłata planistyczna jest opłatą obowiązkową i brak jej poboru w różnych gminach w Polsce jest przedmiotem postępowań prokuratury i sądów (na wniosek NIK). Opłata planistyczna należy do dochodów własnych gminy i jest przeznaczana m. in. na drogi, chodniki, uzbrojenie, szkoły, przedszkola, itp.

Znaczne obniżenie stawki opłaty planistycznej zmniejszy potencjalne dochody własne gminy, które mogłyby zostać przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z realizacją ustaleń miejscowego planu – t.j.: wykupu gruntów pod ustalone w planie drogi gminne, ich późniejszą realizację czy uzbrojenie gruntów w podstawowe media.

Podsumowując: opłata planistyczna wynika ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej działaniem gminy, a nie właściciela nieruchomości i w aktualnym stanie prawnym jest ona pobierana tylko w sytuacji gdy zbywa on nieruchomość w okresie 5 lat od dnia wejścia planu w życie – a więc gdy właściciel nieruchomości użytkuje ją dalej, to pomimo wzrostu wartości nieruchomości nie ponosi on z tego tytułu żadnych obciążeń.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rozstrzygnięcia 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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.

3. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:

- 1) środki Unii Europejskiej,
- 2) środki Funduszu Ochrony Środowiska,
- 3) kredyt bankowy,
- 4) emisja obligacji komunalnych,
- 5) środki prywatne

4. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie gminy, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

5. Sposób realizacji inwestycji o których mowa w ust. 1:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia r.

DANE PRZESTRZENNE AKTU

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 poz. 714 z późn. zm.)

