

UCHWAŁA NR

RADY GMINY W DOBRONIU

z dnia r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski w gminie Dobroń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/242/21 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski w gminie Dobroń, 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 uchwała, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski w gminie Dobroń, zwany dalej planem, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz części graficznej, stanowiącej rysunek planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) dane przestrzenne aktu - stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono na załączniku graficznym do uchwały Nr XXXII/242/21 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski w gminie Dobroń.

4. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu.

§ 2.1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów,
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 9) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 10) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) 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. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV,
 - e) lokalizacja przydrożnej kapliczki przeznaczonej do zachowania i ochrony,
 - f) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.
- 2) oznaczenia informacyjne:
 - a) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV,
 - b) linie wymiarowania (wymiar podany w metrach).

§ 3.1. Ilekroć w dalszych przepisach, 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) **teren** – 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji, linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów,
- 6) **ustawie** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 8) **gospodarstwie rolnym** - należy przez to rozumieć gospodarstwo rolne w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II

Przeznaczenia terenów

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) **RM** - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 4) **KDL** - teren drogi publicznej - lokalnej,
- 5) **KDD** - teren drogi publicznej – dojazdowej.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze żółtym, niebieskim, zielonym,
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale,

- 4) na terenach oznaczonych symbolami MN i MN/U ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m²,
- 5) stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych,
 - b) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 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) 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, 784, 922, 1211, 1551), z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 3) zakaz stosowania otwartych zbiorników do składowania i gromadzenia gnojowicy i gnojówki,
- 4) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- 5) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **RM** 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) ograniczenia wynikające z zakazów o których mowa w pkt 5, odnoszą się do łącznej obsady w ramach jednego gospodarstwa rolnego w nowoprojektowanych obiektach oraz w już istniejących. Jeżeli w skład gospodarstwa wchodzi obiekt położony poza granicami niniejszego planu, dopuszczalną obsadę inwentarza ustala się wyłącznie dla obiektów położonych w granicach obszaru objętego planem.
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN** 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 symbolem **RM** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **MN/U** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej” w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

Rozdział V

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

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej, oznaczonej na rysunku planu, przydrożnej kapliczki.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **5MN** ustala się lokalizacje:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) obiektów i elementów zagospodarowania działek niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania m.in.:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) wiat i altan,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wysokość budynków nie większą niż 10,0 m,
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan wysokość nie większą niż 6,0 m,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0,
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- 8) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 17.

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się lokalizacje:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zabudowy usługowej,
- 3) obiektów i elementów zagospodarowania działek niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania m.in.:
 - a) budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) wiat i altan,
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa

w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych wysokość budynków nie większą niż 10,0 m,
- 2) dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan wysokość nie większą niż 6,0 m,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0,
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- 8) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 17.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się lokalizację:

- 1) zabudowy zagrodowej,
- 2) budynków gospodarczych i inwentarskich,
- 3) budowli rolniczych, wiat i altan,
- 4) usług związanych z produkcją rolną,
- 5) niewymagających wyłączenia z produkcji rolniczej obiektów i elementów zagospodarowania działek niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania m.in.:
 - a) budynków garażowych,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) dla budynków mieszkalnych wysokość nie większą niż 10 m,
- 2) dla budynków usługowych, gospodarczych, inwentarskich oraz obiektów budowlanych np. wiat i altan wysokość nie większą niż 8,0 m,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 1,0,
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
- 7) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,
- 8) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących,
- 9) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 17.

§ 11. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**, ustala się:

- 1) klasę L – droga lokalna,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** zmienna od 10,4 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDL** zmienna od 1,8 m do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem **3KDL** zmienna od 4,0 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **4KDL** zmienna od 0,0 m do 6,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**, ustala się:

- 1) klasę D – droga dojazdowa,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,3 m do 11,0 m z trójkątnymi poszerzeniami pasa drogowego w obrębie skrzyżowań zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 7,1 m zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Rozdział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. Określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalna powierzchnia działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami **MN** oraz **MN/U** – 800 m²,
 - b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 100,0 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach oznaczonych symbolem **MN** oraz **MN/U** – 15 m,
 - b) na pozostałych terenach w granicach obszaru objętego planem, na których zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się procedurę scalania i podziału nieruchomości - 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°,

- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do:
- a) nieruchomości przeznaczonych na cele rolne oznaczone symbolem **RM**,
 - b) działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - c) działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,
 - d) działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne lub drogi wewnętrzne.

Rozdział VIII

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

§ 15.1. Na obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, wzdłuż których wyznacza się strefy ochronne z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla których ustala się:

- 1) szerokość stref ochronnych: 15,0 m – po 7,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w granicach strefy ochronnej:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, zwłaszcza dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) obowiązuje zakaz zadrzewiania oraz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W przypadku likwidacji bądź skablowania linii elektroenergetycznej ustalenia dotyczące strefy ochronnej o której mowa w ust. 1 nie obowiązują.

Rozdział IX

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 16. 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) dopuszcza się budowę dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
- 4) wskazuje się drogi tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **KDL** oraz **KDD**,
- 5) wskazuje się drogę stanowiącą element połączeń wewnętrznego układu drogowego – drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **1KDW**,
- 6) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – minimum jedno stanowisko na jeden budynek mieszkalny,
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej i 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
- 3) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

§ 18. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN** ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW**,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej:
 - a) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - b) oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDL**,
 - c) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
 - d) położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem (droga gminna nr 108051E),
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MN** i **1RM** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej:
 - a) oznaczonej na rysunku planu symbolem **4KDL**,
 - b) położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem (droga gminna nr 108051E),
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem (droga gminna nr 108051E)
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej:
 - a) oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDL**,
 - b) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**,
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U** ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej:
 - a) oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**,
 - b) położonej bezpośrednio poza granicami obszaru objętego planem.

§ 19. Ustala się możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynosząca co najmniej 6,0 m,
- 2) realizacja dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy – z racji istniejących uwarunkowań – włączenie nie jest możliwe, jako zakończenie placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych,
- 3) możliwość realizowania w pasach tych dróg nadziemnych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20.1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej po jej wybudowaniu,
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych",
- 3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu,
- 2) dopuszcza się zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z projektowanej podziemnej sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

7. Ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych, docelowo z sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

9. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

Rozdział XI

Stawki procentowe

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział XII

Ustalenia końcowe

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

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

RADCA PRAWNY

Anna Wyrwa-Antoniak
Łd-M-1454

Załącznik nr 2
do Uchwały nr.....
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 2022 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 3
do Uchwały nr.....
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 2022 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.)

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy w Dobrońcu z dnia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski w gminie Dobroń.

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 ład 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 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 oznaczono zabytkową kapliczkę, ustalając obowiązek jej zachowania.

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 oraz poprzez nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

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 poszerzenie istniejących dróg publicznych. Pozostałe ustalenia są zgodne z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli gruntów.
- 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 21 czerwca.2022 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 §20 ust. 3 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 – decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej zapadają w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – zgodnie z określonym w bilansie terenów zapotrzebowaniem.
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - zostało spełnione w wyniku pozostawienia odpowiedniej szerokości dla pasa drogowego dróg publicznych oznaczonych symbolami KDL oraz 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 posiadającego wykształcony układ dróg publicznych oraz z dostępem do sieci uzbrojenia terenu.

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 XXXII/242/21 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski w gminie Dobroń, jest zbieżne z uchwałą 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.

