

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W DOBRONIU

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń**

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 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.), z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LV/387/23 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń przyjętego uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r., Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń zwany dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie i odnoszący się do terenu sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej może zostać usytuowane lico ściany zewnętrznej budynku, wiata, konstrukcja wsporcza ogniw fotowoltaicznych lub magazyn energii, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą wykraczających poza tą linię o nie więcej niż 1,5 m:
 - a) schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni,
 - b) zadaszeń i fragmentów dachów,
 - c) balkonów, gzymsów, rynien, rur spustowych oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, niezależnie od ich ukształtowania i ilości, nie większym niż 12°;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - ML – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
 - U – teren usług,
 - US – teren usług sportu i rekreacji,
 - U-P – teren usług lub produkcji,
 - PEF-RN – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - ZP-MN – teren zieleni urządzonej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - ZP – teren zieleni urządzonej,
 - L – teren lasu,
 - KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - KDL – teren drogi lokalnej,
 - KDD – teren drogi dojazdowej,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - KPP – teren komunikacji pieszej,

e) strefa ochrony archeologicznej;

2) granice i oznaczenia terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- b) stanowisko archeologiczne,
- c) pomnik przyrody,
- d) krajobraz priorytetowy określony a audycie krajobrazowym;

3) granice i oznaczenia terenów lub obiektów wywołujących szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,
- b) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- c) strefa ograniczonej lokalizacji zabudowy,
- d) granica strefy obejmującej obszar w odległości do 150 m od cmentarza,
- e) granica strefy obejmującej obszar w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego;

4) elementy informacyjne:

- a) granica gminy,
- b) oś gazociągu wysokiego ciśnienia,

- c) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- d) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicy obszaru objętego planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania zabudowy pod warunkiem uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) w przypadku zabudowy lub jej części, która w momencie wejścia w życie planu:
 - a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem lit. b), dopuszcza się przebudowę lub remont,
 - b) nie spełnia wymagań wyłącznie w zakresie wysokości zabudowy lub geometrii dachu dopuszcza się:
 - rozbudowę,
 - przebudowę lub remont,
 - c) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a odcinkiem linii rozgraniczającej oddzielającej teren od pasa drogowego dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę,
 - przebudowę lub remont;
- 3) zakazuje się:
 - a) składowania, magazynowania, przetwarzania i zbierania odpadów, za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę z zastrzeżeniem, iż przedmiotowe odpady powstały w wyniku działalności dopuszczanej ustaleniami planu a miejsce magazynowania usytuowano w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest dana działalność,
 - b) lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami i urządzeniami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz niezbędnymi do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych i wiat,
 - b) budynków garażowych i garaży wbudowanych,
 - c) miejsc postojowych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) zieleni urządzonej;
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- g) zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, iż lokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 38MNW, 39MNW instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujące do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego wymagają wyposażenia w powłoki antyrefleksyjne;
- 5) minimalna szerokość nowo wydzielanego dojazdów, o których mowa w pkt 4 lit. d) w ramach terenów oznaczonych symbolami 32MNW, 33MNW, 42MNW wynosi 8 m.

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

1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, oznaczone na rysunku planu:

a) zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- Orpelów, budynek szkoły podstawowej,
- Orpelów, dom nr 10,
- Orpelów, dom nr 22,
- Orpelów, dom nr 23,
- Orpelów, dom nr 26,
- Orpelów, dom nr 49,
- Orpelów, dom nr 51,
- Orpelów, dom nr 56,
- Poleszyn, zespół dworsko-parkowy obejmujący dwór i park,

b) stanowisk archeologicznych:

- Niewólka nr 1, AZP 69-49/32,
- Orpelów nr 1, AZP 69-49/2,
- Orpelów nr 2, AZP 69-49/27,
- Orpelów nr 3, AZP 69-49/28,
- Orpelów nr 4, AZP 69-49/36,
- Poleszyn nr 1, AZP 69-49/29,
- Poleszyn nr 2, AZP 69-49/30,
- Poleszyn nr 3, AZP 69-49/31;

2) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. a) ustala się:

a) w odniesieniu do budynków:

- nakaz ochrony historycznych brył budynków, kształtów dachów, artykulacji elewacji, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznych, w tym zasad podziału stolarki, materiałów budowlanych i kolorystyki,
- zakaz montowania na elewacjach frontowych oraz połaciach dachowych od strony dróg publicznych przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, w tym paneli fotowoltaicznych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i klimatyzatorów,
- zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej,

b) w odniesieniu zespołu dworsko parkowego:

- obowiązek zachowania czytelności układu rozplanowania,

- ochronę i obowiązek zachowania istniejącego drzewostanu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody,
 - obowiązek uwzględnienia ustaleń szczegółowych określonych dla terenu oznaczonego symbolem ZP-MN,
- c) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. b) ustala się:
- a) w przypadku realizacji robót ziemnych w zasięgu stanowiska archeologicznego lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;
- 4) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony archeologicznej, w której w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego obejmującego badania archeologiczne polegające na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych w ramach terenów oznaczonego symbolami 1U-P, 2U-P,
 - b) przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) od 1MNW do 55MNW, ZP-MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dla terenów oznaczonych symbolami 38MNW, 39MNW ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach,
 - b) od 1MNW-U do 2MNW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, z zastrzeżeniem iż określony dopuszczalny poziom hałasu nie obowiązuje w porze nocy w przypadku niewykorzystania terenu zgodnie z funkcją w porze nocy,
 - d) od 1RZM do 11RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są:
 - a) oznaczony na rysunku planu, pomnik przyrody: drzewo – dąb szypułkowy,
 - b) ujęte w ewidencji melioracji wodnych: rowy melioracyjne i drenowanie;
- 5) w przypadku obiektu środowiskowego, o którym mowa w pkt 4 lit. a) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do form ochrony przyrody,
- 6) w przypadku urządzeń melioracji wodnych, o których mowa w pkt 4 lit. b) ustala się obowiązek zachowania i utrzymania z możliwością przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym:

- 1) rozmieszczenie granic terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ich zagospodarowania wskazano odpowiednio:
 - a) w przypadku form ochrony przyrody w §8,
 - b) form ochrony zabytków oraz elementów dziedzictwa kulturowego w §7;
- 2) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest krajobraz priorytetowy określony w audycie krajobrazowym - 10-318.19-10 Łask-Kolumna (strefa B);
- 3) zasady zagospodarowania terenów w granicach audytu krajobrazowego, o którym mowa w pkt 2 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych symbolami:
 - od 1MNW do 55MNW, od 1MNW-U do 2MNW-U, ZP-MN: 1000 m²,
 - od 1ML do 3ML, od 1U do 5U, US: 800 m²,
 - 1U-P, 2U-P: 2000 m²,
 - od 1PEF-RN do 11PEF-RN w przypadku wydzielenia działek pod elektrownie słoneczne: 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 110°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia melioracji wodnych oraz urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi dojazdowe do nowo wydzielanych działek.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, oznaczone na rysunku planu:
 - a) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 (ciśnienie robocze gazu 5,5 MPa, rok budowy 1997) obejmująca obszar o szerokości 30 m - po 15 m na każdą stronę od osi gazociągu, w granicach której obowiązują wynikające z przepisów odrębnych ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, w szczególności w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych, prowadzenia robót budowlanych oraz sadzenia drzew,
 - b) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej obejmująca w przypadku:
 - napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia obszar o szerokości 35 m – po 17,5 m na każdą stronę od osi linii,
 - napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obszar o szerokości 15 m – po 7,5 m na każdą stronę od osi linii,
 - c) w granicach strefy, o której mowa w lit. b):
 - obowiązują wynikające z przepisów odrębnych szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych,
 - mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu,
 - zakaz lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości przekraczającej 3 m,

- d) strefa ograniczonej lokalizacji zabudowy obejmująca obszar o szerokości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasu, w której obowiązują wynikające z przepisów odrębnych szczególne warunki lokalizacji budynków związane z ochroną przeciwpożarową,
 - e) granica strefy obejmującej obszar w odległości do 150 m od cmentarza, w ramach której zgodnie z przepisami odrębnymi wszystkie budynki korzystające z wody wymagają przyłączenia do sieci wodociągowej,
 - f) granica strefy obejmującej obszar w odległości 20 m od granicy obszaru kolejowego, w ramach której obowiązują wynikające z przepisów odrębnych ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu, w szczególności w zakresie lokalizacji budynków i budowli, wykonywania robót ziemnych oraz sadzenia drzew i krzewów;
- 2) wszelkie działania w ramach struktur, o których mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;
 - 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej lub likwidacji gazociągu wysokiego ciśnienia przynależne im strefa ochronna lub strefa kontrolowana oraz ograniczenia, o których mowa w pkt 1 lit a) i b) nie obowiązują.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) droga zbiorcza zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
 - b) drogi lokalne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1KDL do 4KDL,
 - c) drogi dojazdowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 15KDD,
 - d) drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1KR do 17KR,
 - e) komunikacja piesza zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KPP;
- 2) dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi budowę nowego oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejącego układu komunikacyjnego w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym następuje poprzez:
 - a) drogę powiatową nr 3301E zlokalizowaną w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
 - b) drogę gminną nr 108071E zlokalizowaną w ramach terenu oznaczonego symbolem 2KDL,
 - c) drogę gminną nr 108053E zlokalizowaną w ramach terenu oznaczonego symbolem 3KDL;
- 4) obsługa komunikacyjna - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) budowę nowego oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) obsługa obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej następuje z istniejących i projektowanych sieci;
- 3) powiązanie istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługa infrastrukturalna:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,

- dopuszcza się w ramach terenów oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P, jako uzupełnienie podstawowego źródła wody, wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zbiorników wodnych oraz zbiorników technologicznych,

b) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia
- z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §6 pkt 4 lit. g),

c) zaopatrzenie w ciepło:

- z indywidualnych systemów grzewczych wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §6 pkt 4 lit. g),

d) zaopatrzenie w gaz:

- z sieci gazowej,
- indywidualnych zbiorników na gaz płynny,

e) gospodarka ściekami:

- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika,

f) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi:

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, do gruntu w granicach działki budowlanej lub innego odbiornika, w szczególności umożliwiającego jej powtórne wykorzystanie,
- w przypadku wód opadowych i roztopowych przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika,
- zakaz kształtowania terenów działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane,
- zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,

g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) obsługa telekomunikacyjna: poprzez dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w formie przewodowej i bezprzewodowej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 55MNW ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej, przy czym dopuszcza się zgrupowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego, garażowego lub wiaty zlokalizowanych na działce budowlanej,

b) dopuszcza się lokalizację usług w formie:

- lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odrębnego budynku lub budynków, których powierzchnia całkowita nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych zlokalizowanych na działce budowlanej,

c) dopuszcza się:

- w ramach terenów oznaczonych symbolami od 23MNW do 30MNW lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- lokalizację budynków usługowych, gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

d) w przypadku nowej zabudowy realizowanej w ramach terenów oznaczonych symbolami 35MNW, 36MNW, 38MNW, 39MNW, 41MNW położonych w zasięgu krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym ustala się:

- nakaz kształtowania brył budynków, kształtów dachów, artykulacji elewacji, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznych w nawiązaniu do parametrów przestrzennych lokalnej zabudowy,
- kolorystykę oraz rozwiązywania materiałowe elewacji:
 - maksymalnie 3 kolory w ramach obiektu budowlanego, w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak drewno, kamień, cegła,
 - zakaz stosowania paneli stalowych i PCV lub innych tworzyw sztucznych,
- kolorystykę dachów: odcienie czerwieni, brązu lub grafitu,
- zakaz montowania na elewacjach oraz połaciach dachowych od strony dróg przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, w szczególności paneli fotowoltaicznych, urządzeń grzewczych i klimatyzatorów;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenów oznaczonych symbolami 35MNW, 36MNW, 38MNW, 39MNW, 41MNW położonych w zasięgu krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym: 0,7,
- pozostałe tereny: 0,5,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- dla terenów oznaczonych symbolami 35MNW, 36MNW, 38MNW, 39MNW, 41MNW położonych w zasięgu krajobrazu priorytetowego określonego w audycie krajobrazowym: 0,3,
- pozostałe tereny: 0,4,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- pozostałe obiekty budowlane: 6 m,

f) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
- dopuszcza się dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;

4) zasady obsługi parkingowej:

a) minimalna liczba miejsc postojowych:

- 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - b) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe lub garaże zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m².
- § 15.** Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW-U do 2MNW-U ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej, przy czym dopuszcza się zgrupowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku, usługowego, gospodarczego, garażowego lub wiaty zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) lokalizacja usług w formie:
 - lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - lokalu lub lokali użytkowych w budynku mieszkalno-usługowym,
 - odrębnego budynku lub budynków,
 - c) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe: 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane: 6 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - dopuszcza się dla budynków usługowych, gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
- a) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5,

c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe lub garaże zlokalizowane w granicach działki budowlanej;

5) linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1ML do 3ML ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej w formie wolnostojącej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki: 7 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

- pozostałe obiekty budowlane: 5 m,

f) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,

- dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;

4) zasady obsługi parkingowej:

a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każdy budynek rekreacji indywidualnej,

b) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe lub garaże zlokalizowane w granicach działki budowlanej;

5) linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U do 5U ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania: w ramach terenów oznaczonych symbolami od 2U do 5U dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,

f) geometria dachu:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,

- dachy płaskie;

4) zasady obsługi parkingowej:

a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,

- b) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) linię zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem US ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja boisk, placów gier i zabaw, siłowni terenowych,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - budynków technicznych, zaplecza magazynowego, socjalnego i administracyjnego,
 - zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenu,
 - b) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) linię zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U-P, 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja usług z wyłączeniem:
 - usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - usług nauki,
 - usług edukacji,
 - b) lokalizacja produkcji z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,

- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 15 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane: 25 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie,
 - dachy łukowe;

4) zasady obsługi parkingowej:

- a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każdych 4 zatrudnionych,
- b) minimalna liczba miejsc postojowych przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępianie od jego realizacji w przypadku, gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5,
- c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe lub garaże zlokalizowane w granicach działki budowlanej;

5) linie zabudowy: zgodnie z załącznikiem graficznym.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem od 1PEF-RN do 11PEF-RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych, wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
 - gruntów ornych, upraw, łąk i pastwisk,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, stawów i urządzeń melioracji wodnych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 4) linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem od 1RN do 21RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: dopuszcza się:
 - a) lokalizacja gruntów ornych, upraw, łąk i pastwisk,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, stawów i urządzeń melioracji wodnych,
 - c) zakaz zabudowy z zastrzeżeniem §13 pkt 1.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1RZM do 11RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z działalnością agroturystyczną,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie zwierzęcej przekraczającej 40 DJP;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 10 m, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - pozostałe obiekty budowlane: 12 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - przy czym dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
- a) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością agroturystyczną lub części budynków o tej funkcji,
 - b) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe lub garaże zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.
- § 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZP-MN ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja terenów zieleni,
 - b) obowiązek zachowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w istniejącej formie,
 - c) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
 - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°;
 - 4) zasady obsługi parkingowej:

- a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - b) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska postojowe lub garaże zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) linię zabudowy zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja terenów zieleni,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami do 1L do 21L ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie w zakresie określonym przepisami odrębnymi zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i wiat, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z gospodarką leśną.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z określoną klasą drogi,
 - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ściąg w obrębie skrzyżowań: od 15 m do 20,5 m.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDL do 4KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z określoną klasą drogi,
 - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ściąg w obrębie skrzyżowań:
 - teren oznaczony symbolem 1KDL: od 13,5 do 16,5 m,
 - teren oznaczony symbolem 2KDL: od 10 do 17,5 m,
 - teren oznaczony symbolem 3KDL: od 8 do 14,5 m,
 - teren oznaczony symbolem 4KDL: od 10 do 12 m.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 15KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnie z określoną klasą drogi,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ścieg w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania:

- teren oznaczony symbolem 1KDD: 8 m,
- teren oznaczony symbolem 2KDD: od 8 do 10,3 m,
- teren oznaczony symbolem 3KDD: 6 m,
- teren oznaczony symbolem 4KDD: od 8 do 11,5 m,
- teren oznaczony symbolem 5KDD: od 9,5 do 11 m,
- teren oznaczony symbolem 6KDD: od 4 do 8,5 m,
- teren oznaczony symbolem 7KDD: od 6 do 8 m,
- teren oznaczony symbolem 8KDD: od 11 do 12 m,
- teren oznaczony symbolem 9KDD: od 8 do 12,5 m,
- teren oznaczony symbolem 10KDD: od 10 do 10,3 m,
- teren oznaczony symbolem 11KDD: od 10 do 14,5 m,
- teren oznaczony symbolem 12KDD: od 8 do 10 m,
- teren oznaczony symbolem 13KDD: od 6 do 8 m,
- teren oznaczony symbolem 14KDD: od 7 do 10 m,
- teren oznaczony symbolem 15KDD: od 5 do 18,5 m.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1KR do 17KR ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,

b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ścieg w obrębie skrzyżowań oraz placów do zawracania:

- teren oznaczony symbolem 1KR: od 5 do 10,5 m,
- teren oznaczony symbolem 2KR: od 4,5 do 6,5 m,
- teren oznaczony symbolem 3KR: 5 m,
- teren oznaczony symbolem 4KR: od 7 do 7,5 m,
- teren oznaczony symbolem 5KR: od 6,5 do 8 m,
- teren oznaczony symbolem 6KR: od 3 do 4 m,
- teren oznaczony symbolem 7KR: od 2 do 4,5 m,
- teren oznaczony symbolem 8KR: od 3 do 8 m,
- teren oznaczony symbolem 9KR: 6 m,
- teren oznaczony symbolem 10KR: od 5,8 do 6 m,
- teren oznaczony symbolem 11KR: od 2,5 m,
- teren oznaczony symbolem 12KR: od 5,5 do 6 m,
- teren oznaczony symbolem 13KR: od 0 do 11 m,
- teren oznaczony symbolem 14KR: od 8,5 do 9,5 m,
- teren oznaczony symbolem 15KR: od 11,5 do 13 m,
- teren oznaczony symbolem 16KR: od 2 do 12,5 m,

- teren oznaczony symbolem 17KR: od 5,5 do 7 m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem KPP ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji pieszej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pieszych,
 - b) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 5 m.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 31. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 55MNW, od 1MNW-U do 2MNW-U, od 1ML do 3ML, od 1U-P do 2U-P, 1PEF-RN do 11PEF-RN, ZP-MN, od 1RZM do 11RZM: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: nie określa się.

§ 32. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia uchwały Nr VI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

Przewodniczący Rady

Janusz Szerffel

Uzasadnienie
do uchwały w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń stanowi uchwała Nr LV/387/23 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 września 2023 r.

Zgodnie ze wskazaniem uchwały intencyjnej zasięg opracowania dotyczy obszaru o powierzchni ok. 463 ha zlokalizowanego w zachodniej części gminy Dobroń i obejmuje swym zasięgiem fragmenty obrębów ewidencyjnych Orpelów i Poleszyn.

Niemal cały analizowany obszar objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn.

Przeważającą formą zagospodarowania analizowanego obszaru stanowią tereny niezabudowane – rolnicze miejscowo uzupełnione enklawami zieleni wysokiej (zadrzewienia) oraz lasami. Poza wskazaną wyżej strukturą, na rozpatrywanym terenie występuje również zagospodarowanie właściwe dla zabudowy terenów wiejskich (m.in. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wraz z towarzyszącą komunikacją).

Celem przedmiotowej procedury planistycznej jest uporządkowanie struktury przestrzennej obszaru w sposób spójny z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń oraz regulacjami prawnymi określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Jednocześnie wskazuje się, iż:

- wszystkie tereny komunikacji drogowej wewnętrznej wyznaczone w granicach opracowania odnoszą się do nieruchomości, które zgodnie ze wskazaniem ewidencji gruntów i budynków oznaczone zostały jako drogi – dr, oraz jednocześnie stanowią wyłączną własność Gminy Dobroń,

- część wyznaczonych na rysunku planu terenów zabudowy zagrodowej nie posiada bezpośredniego odzwierciedlenia na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przy czym biorąc pod uwagę:

- = fakt, iż przedmiotowe tereny odnoszą się do istniejącej zabudowy, która została zrealizowana zgodnie z prawem – w oparciu o uprawnione pozwolenia na budowę,

- = ustalenia zawarte w treści studium:

- „Istniejąca zabudowa na terenach poza oznaczonymi na rysunku Studium terenami wskazanymi pod zabudowę powinna zachować prawo egzystencji z możliwością ewentualnej rozbudowy i modernizacji, jednak bez rozszerzenia terenów działki budowlanej (rozbudowa w ramach istniejącego siedliska).”

wskazuje się, iż uwzględnienie rozpatrywanej zabudowy oraz wyznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza zasad określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),

- projekt planu miejscowego poddano konsultacjom społecznym, w czasie których wniesiono szereg uwag. Uwzględnienie części zgłoszonych postulatów skutkowało koniecznością ponowienia czynności związanych uzgodnieniem projektu planu miejscowego.

Ponadto uwzględniając, niezależną od sposobu rozstrzygnięcia uwag, korektę przeznaczenia polegającą na miejscowym ograniczeniu zasięgu terenów umożliwiających lokalizację elektrowni słonecznych zdecydowano o konieczności ponowienia konsultacji społecznych.

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

W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

2)potrzeby zrównoważonego rozwoju umożliwiając rozwój w zakresie produkcji energii elektrycznej w ramach odnawialnych źródeł energii przy jednoczesnym zachowaniu możliwości rolniczego wykorzystania terenu zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania;

3)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie ustaleń planu do aktualnego zagospodarowania oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

4)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, ograniczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do terenów o profilu produkcyjno-usługowym oraz inwestycji celu publicznego;

5)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie obiektów podlegających ochronie, określenie zasad ich zagospodarowania oraz uwzględnienie wniosków i dokonanie uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków;

6)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

8)prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, dotychczasowych przesądzeń planistycznych oraz kierunku zagospodarowania wyrażonego w lokalnej polityce przestrzennej gminy;

9)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

10)potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez publiczną informację na temat informacji dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;

13)konieczność zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez realizację czynności formalno-prawnych i trybu postępowania określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

14)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez dopuszczenie umożliwiające, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

15)potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska sytuując przedmiotowe tereny w bezpiecznej odległości względem zakładów, których funkcjonowanie wiąże się z ryzykiem powstania poważnej awarii przemysłowej oraz określając zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez ograniczenie przeznaczenia terenów rolniczych do kierunku zagospodarowania określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz utrzymanie jako równorzędnej z lokalizacją odnawialnych źródeł energii elektrycznej dotychczasowej formy zagospodarowania tj. terenów rolnictwa.

Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Wójt Gminy Dobroń zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi ujednoliconą formę dotychczasowych przesądzeń planistycznych, których odzwierciedlenie stanowi istniejące zagospodarowanie obszaru.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z treścią Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń oraz aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętą uchwałą Nr L/361/23 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 27 kwietnia 2023 r. wskazuje się, iż:

-obowiązujące dla gminy Dobroń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. jest aktualne i obecnie pod względem formalnym nie wymaga zmian (...),

-miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Dobroń uznaje się za częściowo aktualne wymagające zmian wynikających z obowiązującego zakresu określonego przepisami prawnymi. Zakres ten jest zawarty w opracowaniu stanowiącym załącznik do uchwały:

„... plan miejscowy dla większości wsi Orpelów i Poleszyn, obejmując swoimi granicami tereny rolne wymaga zmian w zakresie ustalenia dla nich możliwości inwestowania w instalacje fotowoltaiczne. Tych możliwości obecnie grunty rolne położone w granicach planu nie mają z uwagi na przypisany im zakaz zabudowy. Należy podkreślić, iż w okresie sporządzania tego planu nie było możliwe ustosunkowanie się do różnych form uzyskiwania energii ze źródeł odnawialnych i nikt o takiej lokalizację nie występował”.

Uwzględniając powyższe należy wskazać, iż:

-obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy spełnia wszelkie wymogi prawne stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

-cele i założenia związane z realizacją przedmiotowej procedury planistycznej pokrywają się z wnioskami zawartymi w Ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń oraz aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie, poza kosztami administracyjnymi związanymi z przeprowadzeniem procedury planistycznej, wywołuje również obciążenia finansowe dla budżetu gminy związane, w szczególności z realizacją sieci infrastruktury technicznej. Należy jednak zauważyć, iż wdrożenie przyjętych rozwiązań będzie stymulować wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości oraz potencjalny ruch inwestycyjny w przedmiotowym obszarze.

Uwzględniając powyższe stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach projektu planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.