

/projekt/
UCHWAŁA NR
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego
Wincentów w gminie Dobroń**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą Nr LXI/432/24 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń uchwalonego uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń, zwany dalej planem.

§2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3.

§3. 1. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole terenów i oznaczenia graficzne;
- 5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) strefa ochronna wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) strefa ochronna wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) strefa uciążliwości drogi S-14.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz od strony terenów podlegających ochronie akustycznej dopuszcza się w szczególności: remonty, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację dojazdów, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, ekranów akustycznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, taras, podest;
- 2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;
- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć sposób lub sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami podstawowymi terenów;
- 6) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 7) urządzeniach i obiektach pomocniczych - należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa, dojazdy, dojścia, miejsca parkowania;
- 8) strefa ochronna linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **KDD** – tereny drogi dojazdowej;
- 4) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 6) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 7) **L** – tereny lasów.

§6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia i obiekty pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza tereny 1KDD, 2KDD przeznaczone wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z ust. 1.

§7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń i obiektów pomocniczych.

§8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby 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

§9. 1. Teren objęty planem nie podlega obszarowym formom ochrony przyrody.

2. W przypadku odkrycia na terenie objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja inwestycji na terenie objętym planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie.

3. Teren objęty planem nie jest położony w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego. Dla terenu objętego planem brak rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego.

4. Na obszarze planu, znajdują się rowy melioracyjne, dla których ustala się nakaz zachowania funkcji odwadniającej i nawadniającej. Dopuszcza się możliwość zarurowania odcinków rowów melioracyjnych.

5. Teren objęty planem nie jest zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajduje się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajduje się w strefach ochronnych wód otwartych, nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, nie znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, nie znajduje się w obrębie udokumentowanych złóż, nie jest terenem górniczym.

§10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) na obszarze planu zakazuje się realizacji składowisk odpadów;
- 2) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- 3) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

§11. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Na terenach objętych planem oznaczonych symbolami MN-U, KDD, RZM, dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Tereny oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

7. Tereny oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

8. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte

ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności. W przypadku lokalizowania działalności powodującej hałas należy zastosować środki ochrony akustycznej.

9. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach w pobliżu drogi ekspresowej nr S-14 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania drogi. Tereny 19MN, 20MN i 13RZM należy chronić przed hałasem poprzez zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej.

10. Na terenach objętych planem lokalizację nowych budynków od terenów lasów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§12. 1. W granicach planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - dom nr 12, 21, 38; obora w zagrodzie nr 39, dla których nakazuje się obowiązek zachowania istniejących cech zabytkowych obiektu w zakresie: sposobu kształtowania bryły budynków, detalu architektonicznego elewacji, kształtu dachów, podziałów stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych i kolorystyki.

2. Ustala się:

- a) zakaz montowania na elewacji frontowej oraz połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych (w tym paneli fotowoltaicznych), skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych, klimatyzatorów;
- b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej.

3. Wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków.

4. W granicach planu nie występują wskazane w studium obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§13. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń i podziału.

2. Parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę rolniczą i terenów rolnych):

- a) minimalna powierzchnia działki – 40 m²;
- b) maksymalna powierzchnia działki – 25 000 m²;
- c) minimalna szerokość frontu działki – 2 m;
- d) maksymalna szerokość frontu działki – 280 m;
- e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 6.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

2. Tereny objęte planem częściowo przylegają do drogi powiatowej nr 4912E. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze powiatowej możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Tereny objęte planem częściowo przylegają do istniejących terenów dróg dojazdowych oraz istniejących i projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej. Obsługa komunikacyjna obszarów położonych przy terenach dróg dojazdowych KDD i terenach komunikacji drogowej wewnętrznej KR możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów odrębnych.

§15. Dopuszcza się na terenie objętym planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę.

§16. Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 (ciśnienie robocze gazu 5,5 MPa, rok budowy 1997) obejmuje 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. Zakazuje się sadzenia drzew w granicach strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia.

§17. Ustala się możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu ustaleń:

- 1) szerokość wynosząca co najmniej 6,0 m;
- 2) realizacja dróg jako obustronnie włączonych do istniejącego układu dróg publicznych lub wewnętrznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja zabudowy - minimum 4 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej;
- 4) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§18. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) Ustala się szerokość stref ochronnych linii elektroenergetycznych w strefie 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetyczne określone w przepisach odrębnych; W granicach stref ochronnych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach stref ochronnych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;
- 3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;
- 4) Na terenie planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) Ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 6) Na terenie planu ustala się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu: na powierzchni biologicznie czynnej, do zbiorników wód opadowych i roztopowych oraz do dołów chłonnych lub do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalniających odpływ do odbiornika oraz do szczelnych systemów kanalizacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

8) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§19. 1. Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych oraz jedno miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§19. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów.

§20. Na terenach objętych planem obowiązuje:

1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni, dopuszcza się do 40 % powierzchni kondygnacji budynku pokrycie dachem płaskim od 0 stopni do 15 stopni.

2) Dla pozostałych rodzajów budynków, ustala się dachy płaskie, strome (jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe), łukowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

§21. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN

§22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren gospodarowania odpadami.

§23. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
 - b) maksymalna wysokość budynków pozostałych – 7,0 m;
 - c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m;
 - d) maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,35;

- f) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,25.
- 2) Na każdej działce budowlanej powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na przeznaczenie uzupełniające musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
 - 3) Na wszystkich terenach MN dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.
 - 4) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m². Ustalenie to nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.
- §24.** W zabudowie i zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 11MN należy uwzględnić możliwość okresowych podtopień w strefie dolinnej rowu melioracyjnego polegających na stosowaniu w budynkach rozwiązań technicznych zapewniających odpowiednią izolację przeciwwilgociową.
- §25.** W zabudowie i zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami 21MN, 22MN należy uwzględnić ograniczenia w strefie kontrolowanej od gazonu wysokiego ciśnienia.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U

§26. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: tereny handlu wielkopowierzchniowego, produkcji, szpitali, domów opieki społecznej, gospodarowania odpadami; zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§27. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) Przeznaczenie usługowe obejmuje tereny usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji.
- 2) Realizowane usługi nie mogą powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi.
- 3) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
 - b) maksymalna wysokość budynków pozostałych – 7,0 m;
 - c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m;
 - d) maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
 - f) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.
- 4) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.
- 5) Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.
- 6) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową można realizować łącznie lub zamiennie.
- 7) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m². Ustalenie to nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM

§30. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM** przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: tereny gospodarowania odpadami.

§31. Na terenach oznaczonym symbolami przeznaczenia **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dla każdej działki budowlanej:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;
- 2) maksymalna wysokość budynków pozostałych i wiat – 10,0 m;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 14,0 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;
- 5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] — od 0,00 do 1,0;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.

Rozdział 11.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów gruntów rolnych oraz upraw oznaczonych symbolem 1RN, 2RN, 3RN, 4RN

§32. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN**, przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;

§33. Na terenach zakazuje się realizacji zabudowy.

Rozdział 12.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów lasów oznaczonych symbolami 1L, 2L,

§34. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1L, 2L** przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych.

Rozdział 13.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD

§35. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD**:

- 1) Przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) Szczegółowe zasady zagospodarowania: szerokość terenu w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ścieg w obrębie skrzyżowań:
 - a) teren oznaczony symbolem 1KDD: od 7,3 m do 22,7 m,
 - b) teren oznaczony symbolem 2KDD: od 5,8 m do 8,1 m.

§36. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenów podlega przepisom odrębnym.

§37. W zabudowie i zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 2KDD należy uwzględnić ograniczenia w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia.

Rozdział 14.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR

§38. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR**

1) Przeznaczenie:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- b) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych, parkowanie pojazdów;

2) Szczegółowe zasady zagospodarowania: szerokość terenu w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ścież w obrębie skrzyżowań:

- a) teren oznaczony symbolem 1KR: 4 m,
- b) teren oznaczony symbolem 2KR: 6 m,
- c) teren oznaczony symbolem 3KR: 6 m,
- d) teren oznaczony symbolem 4KR: od 10,8 m do 10,9 m,
- e) teren oznaczony symbolem 5KR: od 7,3 m do 8,4 m,
- f) teren oznaczony symbolem 6KR: 9 m,
- g) teren oznaczony symbolem 7KR: 6 m,
- h) teren oznaczony symbolem 8KR: 4 m,
- i) teren oznaczony symbolem 9KR: od 5 m do 5,2 m,
- j) teren oznaczony symbolem 10KR: 6 m,
- k) teren oznaczony symbolem 11KR: od 10,3 m do 10,4 m,
- l) teren oznaczony symbolem 12KR: 6 m.

§39. Tereny można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Całe tereny można utwardzić.

**DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE
Rozdział 15.
Ustalenia końcowe**

§40. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: od 1MN do 15MN, od 17MN do 19MN, od 21MN do 24MN, od 26MN do 28MN, 30MN, 2MN-U, 4MN-U;
- 2) 0% dla terenów pozostałych.

§41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§42. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Dobroniu.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Dobroniu

Raport podsumowujący prowadzone konsultacje społeczne w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wincentów”

Konsultacje społeczne w sprawie projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wincentów prowadzono w Urzędzie Gminy w Dobroniu w okresie od dnia 17.06.2025 r. do dnia 17.07.2025 r. Konsultacje zostały prowadzone w formie zbierania uwag, dyżuru projektanta oraz otwartego spotkania. Ogłoszenie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zamieszczono dnia 17.06.2025 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, obwieszczenie dnia 17.06.2025 r. zamieszczono na tablicach ogłoszeń w urzędzie oraz na tablicy ogłoszeń sołtysów w obrębach objętych sporządzanym planem. Dnia 17.06.2025 r. zamieszczono ogłoszenie o konsultacjach – w gazecie „Nowe Życie Pabianic”. W czasie konsultacji społecznych projekt był do wglądu w siedzibie urzędu, został także udostępniony na stronie BIP gminy. W czasie konsultacji społecznych można było składać uwagi. Dnia 25.06.2025 r. odbył się dyżur projektanta, dnia 08.07.2025 r. odbyło się spotkanie konsultacyjne. Na dyżur projektanta jak i na spotkanie konsultacyjne stawili się mieszkańcy gminy, zapoznając się z rozwiązaniami planu, zgłaszając uwagi. Do projektu wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione. Uwagi są wskazane w poniżej tabeli zawierającej wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja ich rozpatrzenia	Uwagi i uzasadnienie
1.	26.06.2025	Działka o nr ewid. 105, obręb Wincentów	-	Uwaga jest złożona na terenie poza granicami planu, dotyczy rozszerzenia granic planu.
2.	10.07.2025	Działka o nr ewid. 76, obręb Wincentów	uwaga uwzględniona	Wniosek o zabudowę MN-U. Po przeanalizowaniu uwagi uznano, że nie ma przeciwwskazań do jej uwzględniania.
3.	10.07.2025	Działki o nr ewid. 49, 50, obręb Wincentów	uwaga uwzględniona	Wniosek o zabudowę MN. Po przeanalizowaniu uwagi uznano, że nie ma przeciwwskazań do jej uwzględniania.
4.	10.07.2025	Działki o nr ewid. 46, 47, 48, 37, obręb Wincentów	uwaga uwzględniona	Wniosek o zabudowę MN. Po przeanalizowaniu uwagi uznano, że nie ma przeciwwskazań do jej uwzględniania.
5.	11.07.2025	Działka o nr ewid. 96, obręb Wincentów	uwaga uwzględniona	Wniosek o zabudowę MN-U. Po przeanalizowaniu uwagi uznano, że nie ma przeciwwskazań do jej uwzględniania.

Ponowne konsultacje społeczne w sprawie projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wincentów prowadzono w Urzędzie Gminy w Dobroniu w okresie od dnia 16.09.2025 r. do 16.10.2025 r., w związku z koniecznością ponowienia części procedury w zakresie ponownego uzgodnienia projektu planu w sprawie audytu krajobrazowego, który zaczął obowiązywać od 01.07.2025 r. Konsultacje zostały prowadzone w formie zbierania uwag, dyżuru projektanta oraz otwartego spotkania. Ogłoszenie o przeprowadzeniu konsultacji społecznych zamieszczono dnia 16.09.2025 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, obwieszczenie dnia 16.09.2025 r. zamieszczono na tablicach ogłoszeń w urzędzie oraz na tablicy ogłoszeń sołtysów w obrębach

objętych sporządzanym planem. Dnia 16.09.2025 r. zamieszczono ogłoszenie o konsultacjach – w gazecie „Nowe Życie Pabianic”. W czasie konsultacji społecznych projekt był do wglądu w siedzibie urzędu, został także udostępniony na stronie BIP gminy. W czasie konsultacji społecznych można było składać uwagi. Dnia 01.10.2025 r. odbył się dyżur projektanta, dnia 07.10.2025 r. odbyło się spotkanie konsultacyjne. Na dyżur projektanta jak i na spotkanie konsultacyjne stawili się mieszkańcy gminy, zapoznając się z rozwiązaniami planu. Do projektu nie wpłynęły uwagi.

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR RADY GMINY W DOBRONIU z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń

Uchwała Nr LXI/432/24 Rady Gminy w Dobroniu w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń została podjęta dnia 29 lutego 2024 r. Procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 ww. ustawy.

Dnia 12.04.2024 r. obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków zamieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz na tablicach ogłoszeń sołtysów obrębów objętych planem. Dnia 12.04.2024 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków zamieszczono na stronie BIP Urzędu Gminy. Dnia 16.04.2024 r. ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków zamieszczono w prasie – w gazecie „Nowe Życie Pabianic”. Wnioski do planu można było składać do 07.05.2024 r. Zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu o przystąpieniu do jego sporządzenia. Wpłynęły wnioski organów i instytucji zawiadomionych na piśmie oraz pisma w zakresie prognozy. Następnie sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano urzędowe kopie map zasadniczych oraz map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, pozyskane ze Starostwa Pabianickiego.

Sporządzony projekt planu przekazano Gminnej Komisji Urbanistyczno -Architektonicznej. Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt pozytywnie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu nie obejmował terenów gruntów rolnych i leśnych wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze i nieleśne.

Następnie ogłoszono o przeprowadzeniu konsultacji społecznych. Ogłoszenie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy, obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w urzędzie oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie. Konsultacje społeczne prowadzono w Urzędzie Gminy w okresie od dnia 17.06.2025 r. do dnia 17.07.2025 r. oraz w dniach od 16.09.2025 r. do 16.10.2025 r., w związku z koniecznością ponowienia części procedury w zakresie ponownego uzgodnienia projektu planu w sprawie audytu krajobrazowego, który zaczął obowiązywać od 01.07.2025 r. Konsultacje zostały prowadzone w formie zbierania uwag, dyżuru projektanta oraz otwartego spotkania. W czasie konsultacji społecznych projekt został udostępniony na stronie BIP gminy. Do projektu wpłynęły uwagi. Uwagi zostały częściowo uwzględnione, część uwag dotyczyła terenów zlokalizowanych poza granicami planu.

Wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej ustalono na poziomie 30% dla gruntów w przeważającej części niezabudowanych. Dla terenów w znacznej mierze zagospodarowanych oraz nieruchomości stanowiących własność gminy stawkę opłaty planistycznej określono na poziomie 0%.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2-4.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3:

Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego. Dla terenu objętego planem brak rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego.

Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Projektowane przeznaczenie terenów jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń uchwalonym uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń. Tereny objęte planem położone są poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności: tereny objęte planem nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. Teren objęty planem nie jest zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajduje się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajduje się w strefach ochronnych wód otwartych, nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, nie znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, nie znajduje się w obrębie udokumentowanych złóż, nie jest terenem górniczym. Zachowanie ustalonych planem gabarytów obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych zapewnia zachowanie walorów krajobrazu.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury.

W planie ustalono ochronę archeologicznego dziedzictwa kulturowego. W granicach planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - dom nr 12, 21, 38; obora w zagrodzie nr 39, dla których nakazuje się obowiązek zachowania istniejących cech zabytkowych obiektu w zakresie: sposobu kształtowania bryły budynków, detalu architektonicznego elewacji, kształtu dachów, podziałów stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych i kolorystyki. Ustalono zakaz montowania na elewacji frontowej oraz połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych (w tym paneli fotowoltaicznych), skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych, klimatyzatorów oraz zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej. Wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także 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 2022 r. poz. 2240).

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan w sposób maksymalny wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, wprowadza możliwość realizowania inwestycji zgodnie z oczekiwaniami właścicieli gruntów.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji można realizować na każdym terenie, zachowując wyznaczone w ustaleniach szczegółowych gabaryty zabudowy oraz w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

W czasie sporządzania planu przeprowadzono konsultacje społeczne. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa

w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Na etapie konsultacji społecznych odbył się dyżur projektanta oraz otwarte spotkanie. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W terminie wyznaczonym dla składania wniosków wpłynęły wnioski właścicieli gruntów oraz społeczeństwa.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów udostępniano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w sposób przewidziany w obowiązujących ustawach.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Realizacja planu wymaga rozbudowy gminnej sieci wodociągowej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 14:

Planowane zagospodarowanie terenów nie powoduje poważnych awarii i nie zagraża zdrowiu ludzkiemu i środowisku.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 15:

Planowane zagospodarowanie terenów powoduje zmniejszenie powierzchni terenów rolniczych, nie utrudnia prowadzenia gospodarki rolnej w sąsiedztwie.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci uwag. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami znacznej części społeczności lokalnej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan obejmuje tereny już zagospodarowane oraz luki w tych terenach, zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych. Umożliwia powiększenie terenów zabudowy zagrodowej oraz uzupełnia zabudowę wsi o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niewielką ilość usług. Nową zabudowę lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium, przy istniejących drogach, nie powoduje to zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest głównie na terenach uzbrojonych.

Zmiany planu nie są sprzeczne z Uchwałą Rady Gminy w Dobroniu Nr L/361/23 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń oraz aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej ustalono: „Zobowiązuje się Wójta Gminy Dobroń do sukcesywnego podejmowania, stosownie do posiadanych środków budżetowych, czynności planistycznych zmierzających do przystąpienia do sporządzania w pierwszej kolejności, zmiany planów miejscowych (...)”. W analizie stwierdzono „Do Urzędu Gminy wpływają zatem wnioski zainteresowanych, na ogół właścicieli nieruchomości rolnych położonych w gminie Dobroń o ich zmianę przeznaczenia zgodnie z własnymi potrzebami i interesami.” Sporządzany plan miejscowy realizuje społecznie i gospodarczo uzasadnione potrzeby indywidualne oraz realizuje indywidualne roszczenia, oraz minimalizuje ryzyko powstania konfliktów społecznych wynikających z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mając powyższe na uwadze należy wskazać, iż założenia niniejszej procedury planistycznej są spójne z ustaleniami wynikającymi z Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń oraz z analiz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń wynika, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych są większe od kosztów związanych z realizacją celów publicznych. Prognoza jest opracowana w oparciu o szereg założeń, dlatego jej wynik cechuje dość duża niepewność.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Wincentów w gminie Dobroń.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy w Dobroniu rozstrzyga, co następuje:

1. Na terenach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Wincentów przewiduje się budowę infrastruktury technicznej, nie przewiduje się poszerzenia dróg gminnych. Budowa sieci wodociągowej jest zadaniem gminy.
2. Finansowanie odszkodowań i budowa dróg podlega zasadom ustawy o finansach publicznych, przy czym:
 - a) Rada Gminy podejmie uchwałę budżetową oraz uchwałę o wieloletniej prognozie finansowej, w których określi zadania w zakresie zabezpieczającym środki finansowe przeznaczone na ten cel,
 - b) załącznik do uchwały budżetowej gminy określa limity wydatków w roku budżetowym,
 - c) kolejne uchwały budżetowe gminy określają nakłady w zakresie ww. zadań w wysokości umożliwiającej ich zakończenie,
 - d) zmiana kwot wydatków na realizację ww. zadań następuje w drodze uchwały Rady Gminy zmieniającej zakres ww. zadań lub wstrzymującej ich wykonywanie,
 - e) realizacja zadań następuje w terminach określonych harmonogramem wydatków budżetu gminy.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia

Zalacznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

