

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W DOBRONIU

z dnia

**w sprawie uchwalenia 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), 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 3 - 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;

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) dojazdów 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 50MNW, 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) MNW-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 10RZM 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 – rozmieszczenie granic terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ich zagospodarowania wskazano odpowiednio:

- 1) w przypadku form ochrony przyrody w §8;
- 2) form ochrony zabytków oraz elementów dziedzictwa kulturowego w §7.

§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 50MNW, MNW-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 8PEF-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,w granicach której:
 - 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,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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 50MNW 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 29MNW 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;
- 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: 0,5,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 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 terenu oznaczonego symbolem MNW-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: 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 kątach 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 kątach 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) linie 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 kątach 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 8PEF-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 19RN 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 10RZM 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 19L 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.

§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 ścież 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 ścież 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 ścież 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 ścież 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 z wyłączeniem narożnych ścieg w obrębie skrzyżowań: od 1,5 do 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 50MNW, MNW-U, od 1ML do 3ML, 1U-P, 2U-P, 1PEF-RN do 8PEF-RN, ZP-MN: 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 Miejskiej

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,
- tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 9RZM i 10RZM nie posiadają 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 uprawomocnione 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.).

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 takie 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, nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy związanych, w szczególności z realizacją sieci infrastruktury technicznej,
- wdrożenie przyjętych rozwiązań będzie stymulować wzrost wpływów z tytułu podatku od nieruchomości.

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