

Uchwała Nr
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.) oraz uchwałą Nr XIII/65/25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dobroń Duży w gminie Dobroń, po stwierdzeniu, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają 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. i zmienionego uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r., Rada Gminy w Dobroniu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dobroń Duży w gminie Dobroń, zwany dalej planem.

2. Plan składa się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, będącego integralną częścią uchwały, opracowanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych aktu, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) cyfrowo-literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1 do uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym;

- 6) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające dominujący sposób użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy działki budowlanej, któremu podporządkowane są przeznaczenia uzupełniające oraz towarzyszące obiekty i urządzenia;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczone w ustaleniach szczegółowych dla terenu obok przeznaczenia podstawowego, pozostające z nim w związku funkcjonalnym i realizowane na zasadach określonych w planie; przeznaczenia uzupełniające mogą zajmować łącznie nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granicę sytuowania nowych budynków oraz rozbudowywanych części istniejących budynków, której nie mogą przekraczać budynki w kierunku linii rozgraniczającej tereny komunikacji, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii nie więcej niż o 1,5 m przez:
 - a) schody, pochylnie, podesty, rampy i zadaszenia wejść do budynków,
 - b) podpory konstrukcyjne,
 - c) balkony, wykusze, gzymsy i okapy dachu,
- 10) towarzyszących obiektach i urządzeniach – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia budowlane, urządzenia wodne oraz inne elementy zagospodarowania terenu, funkcjonalnie związane z przeznaczeniem podstawowym albo uzupełniającym, służące obsłudze tego przeznaczenia, w szczególności: budynki gospodarcze, garaże, wiaty, altany, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania, uzbrojenie terenu, zbiorniki retencyjne, urządzenia melioracji wodnych, urządzenia przeciwhałasowe oraz zieleń urządzoną.

2. Pojęcia niezdefiniowane w planie należy rozumieć zgodnie z ich znaczeniem ustalonym w przepisach powszechnie obowiązujących, a w przypadku braku takiej definicji - zgodnie ze znaczeniem powszechnym.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji towarzyszących obiektów i urządzeń.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan - nie większą niż 6,0 m;
- 3) wysokość wolnostojących mikroinstalacji - nie większą niż 4,0 m;
- 4) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, niewymienionych w pkt 1-3 - nie większą niż 10,0 m;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5;
- 6) maksymalną intensywność zabudowy - 0,5;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) geometrię dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci: w przedziale 20° – 45°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m², przy czym ustalenia tego nie stosuje się do działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości dokonywanego w celu

wydzielenia gruntów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne, jeżeli niespełnienie minimalnej powierzchni działki wynika z tego wydzielenia.

4. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2, należy zapewnić niezależnie od miejsc do parkowania wymaganych dla lokalu mieszkalnego;
- 4) miejsca do parkowania należy realizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 5) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) miejsca do parkowania realizuje się jako stanowiska naziemne, w garażach lub pod wiatami na terenie działki budowlanej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dopuszczenie gruntów ornych, łąk, pastwisk, upraw ogrodniczych, sadów, zadrzewień, zakrzewień, rowów, urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz dojazdów do gruntów rolnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niewymagających lokalizacji budynków.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji towarzyszących obiektów i urządzeń.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej - nie większą niż 10,0 m;
- 2) wysokość budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych i magazynowych, wiat i altan - nie większą niż 9,0 m;
- 3) wysokość budowli rolniczych - nie większa niż 15,0 m;
- 4) wysokość wolnostojących mikroinstalacji - nie większą niż 4,0 m;
- 5) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, niewymienionych w pkt 1-4 - nie większą niż 10,0 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5;
- 7) maksymalną intensywność zabudowy - 0,5;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) geometrię dachów: dachy strome;

4. W zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej tego lokalu, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 3) nie mniej niż jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni zabudowy budynków inwentarskich, gospodarczych i magazynowych;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 i 3, należy zapewnić niezależnie od miejsc do parkowania wymaganych dla lokalu mieszkalnego;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 6) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów - miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 7) miejsca do parkowania realizuje się jako stanowiska naziemne, w garażach lub pod wiatami na terenie działki budowlanej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, rowów, przepustów, dojazdów do gruntów rolnych, zadrzewień i zakrzewień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej niewymagających lokalizacji budynków.

4. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wysokość zabudowy, nie większą niż 4,0 m, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,02;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy - 0,02;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 2% powierzchni działki budowlanej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nowe budynki oraz rozbudowywane części istniejących budynków należy sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

- 2) dla istniejących budynków lub ich części usytuowanych między nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą teren komunikacji:
 - a) dopuszcza się nadbudowę wyłącznie w obrysie istniejących ścian zewnętrznych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie w części nieprzekraczającej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) zakazuje się rozbudowy powodującej zwiększenie powierzchni zabudowy położonej pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren komunikacji.
- 3) dla istniejących budynków niespełniających parametrów lub wskaźników zabudowy określonych w planie dopuszcza się ich rozbudowę i nadbudowę wyłącznie z zachowaniem parametrów i wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 4) dla istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona w planie dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu przy przebudowie oraz przy rozbudowie, jeżeli rozbudowywana część budynku stanowi kontynuację geometrii dachu budynku istniejącego;
- 5) budynki użyteczności publicznej oraz tereny komunikacji publicznej należy sytuować i kształtować z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w szczególności w zakresie dostępności dojeżdżać, przejść dla pieszych, miejsc do parkowania oraz powiązań z terenami komunikacji.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) inwestycji realizowanych na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
 - b) robót i działań podejmowanych w celu usuwania awarii, likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego lub prowadzenia akcji ratowniczych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów;
- 4) zakaz składowania i magazynowania materiałów sypkich mogących powodować zapylenie poza zamkniętymi obiektami lub urządzeniami;
- 5) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu opadu poprzez retencjonowanie, rozsączanie do gruntu, odparowanie lub gospodarcze wykorzystanie;
- 6) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zbiorników wodnych, jeżeli ich zagospodarowanie zgodnie z pkt 5 nie jest możliwe;
- 7) na terenach oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) na terenie oznaczonym symbolem 1RZM obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 9) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 10) nakaz zagospodarowania zieleni lub powierzchnią biologicznie czynną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;
- 11) nakaz stosowania nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych dla dojeżdżać, dojazdów i naziemnych miejsc postojowych, z wyłączeniem miejsc wymagających nawierzchni utwardzonej ze względów technologicznych, przeciwpożarowych lub bezpieczeństwa ruchu.

Rozdział 5

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

§ 12. W granicach obszaru planu nie wskazuje się obiektów ani obszarów wymagających ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dla terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1KDD:

- 1) dopuszczenie realizacji chodników, terenów komunikacji rowerowej, zieleni urządzonej i obiektów małej architektury;
- 2) stosowanie obiektów małej architektury o jednolitej kompozycji w granicach terenu;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 14. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku tej procedury:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW:
 - a) minimalna powierzchnia działki - 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki - 18 m;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 1KR nie ustala się minimalnej powierzchni działki i minimalnej szerokości frontu działki;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70 stopni do 110 stopni.

3. Parametrów określonych w ust. 2 nie stosuje się do działek wydzielanych pod drogi, dojścia, dojazdy oraz obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

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

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków na terenach oznaczonych symbolami 1RN i 2RN;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w całym obszarze objętym planem;
- 3) nakazuje się zachowanie ciągłości i funkcjonalności systemu melioracyjnego,
- 4) w przypadku kolizji z zagospodarowaniem ustalonym w planie dopuszczenie ich przebudowy, odbudowy lub zmiany przebiegu, z zachowaniem ciągłości funkcjonowania systemu melioracyjnego.

Rozdział 9

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. W granicach obszaru planu nie wskazuje się terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych ani innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania w planie.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia się poprzez teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR oraz powiązania z drogami przyległymi, w szczególności z ul. Łąkową i ul. 11 Listopada.

§ 18. 1. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

- 1) klasę D - droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem 1KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach terenów oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW i 1RZM dopuszcza się wydzielanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nową oraz przebudowywaną i rozbudowywaną infrastrukturę techniczną należy lokalizować jako podziemną, z wyłączeniem stacji transformatorowych, elementów sieci telekomunikacyjnych oraz elementów infrastruktury technicznej, które ze względów technologicznych wymagają lokalizacji nadziemnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, o minimalnym przekroju nowo realizowanej sieci wodociągowej 63 mm;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych ustala się do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji sanitarnej - do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 200 mm, z wyjątkiem kanalizacji tłocznej, dla której nie określa się minimalnego przekroju;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się zgodnie z § 11 pkt 5 i 6;
- 7) minimalny przekrój nowo realizowanej sieci kanalizacji deszczowej wynosi 300 mm;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z sieci gazowej albo ze zbiorników na gaz płynny zlokalizowanych w granicach działek budowlanych;
- 10) minimalna średnica gazociągu niskiego ciśnienia wynosi DN25, a minimalna średnica gazociągu średniego ciśnienia wynosi DN40;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła;
- 12) obsługę telekomunikacyjną ustala się z sieci telekomunikacyjnych;
- 13) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
- 14) dopuszcza się wydzielanie działek związanych z budową urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 13

Stawki procentowe

§ 21. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

Rozdział 14

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dobroń Duży w gminie Dobroń Gmina Dobroń może ponieść wydatki na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych.

2. Źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w ust. 1, będą:

- 1) budżet gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w szczególności w ramach:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

§ 2. Prognozowany okres realizacji inwestycji, o których mowa w § 1 ust. 1, przyjmuje się sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby mieszkańców, określone w budżetach rocznych.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 2026 r.

DANE PRZESTRZENNE AKTU

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), stanowią załącznik do uchwały.

Uzasadnienie

do uchwały Nr Rady Gminy w Dobroniu z dnia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dobroń Duży w gminie Dobroń

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie uchwały Nr XIII/65/25 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dobroń Duży w gminie Dobroń. Obszar objęty planem położony jest w obrębie geodezyjnym Dobroń Duży, w rejonie ul. Łąkowej i ul. 11 Listopada.

Projekt planu wyznacza tereny oznaczone symbolami: 1MNW, 2MNW, 1RN, 2RN, 1RZM, 1RZP, 1KDD i 1KR. Ustalenia planu obejmują przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenów, zasady ochrony środowiska, zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz pozostałe elementy wymagane dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu sporządzono w trybie wynikającym z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, z uwzględnieniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń. Zgodność projektu planu ze Studium oceniono z uwzględnieniem rysunku studium „Kierunki polityki przestrzennej”.

Tereny oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW i 1RZM znajdują się w granicach przeznaczenia określonego w Studium jako tereny zabudowy zagrodowej z funkcją towarzyszącą lub uzupełniającą: zabudowa jednorodzinna i usługi lokalne. Wyznaczenie terenu 1RZM stanowi realizację podstawowego kierunku Studium, natomiast wyznaczenie terenów 1MNW i 2MNW mieści się w funkcji towarzyszącej lub uzupełniającej dopuszczanej w Studium. Przyjęte rozwiązanie zapewnia kontynuację istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwzględnia sąsiedztwo zabudowy oraz pozwala na racjonalne zagospodarowanie nieruchomości położonych przy istniejącym układzie komunikacyjnym.

Teren oznaczony symbolem 1RZP znajduje się w Studium w granicach terenów trwałych użytków zielonych. W granicach tego terenu występuje istniejąca zabudowa, dlatego ustalenia planu nie wprowadzają nowego kierunku urbanizacji, lecz sankcjonują istniejący stan zagospodarowania i określają ramy jego dalszego funkcjonowania. Ustalenia dla terenu 1RZP zachowują rolniczy charakter terenu, dopuszczają urządzenia wodne, urządzenia melioracji wodnych, rowy, przepusty, dojazdy do gruntów rolnych, zadrzewienia i zakrzewienia oraz obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niewymagające lokalizacji budynków. Jednocześnie plan określa ograniczone parametry zagospodarowania, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, intensywność zabudowy i maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjęte ustalenia pozostają zgodne z rolniczym charakterem terenu i nie powodują przekształcenia tego obszaru w teren nowej zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Projekt planu obejmuje część tekstową i graficzną oraz wymagane załączniki. Struktura części tekstowej została dostosowana do zakresu określonego w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz do nazewnictwa i symboliki przeznaczeń wynikających z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów zostały sformułowane z uwzględnieniem przeznaczenia podstawowego, przeznaczenia uzupełniającego, dopuszczenia towarzyszących obiektów i urządzeń oraz wymaganych parametrów i wskaźników zagospodarowania działki budowlanej.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalenia i podziału ustalono dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla terenów komunikacji, w zakresie adekwatnym do przeznaczenia i charakteru tych terenów. Dla terenów rolniczych, w tym terenów 1RN, 2RN, 1RZM i 1RZP, nie ustala się w planie odrębnych

parametrów scalenia i podziału, z uwagi na ich rolniczy charakter oraz fakt, że ewentualne czynności w tym zakresie prowadzone są na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polega na uwzględnieniu następujących zagadnień.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione przez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, wysokości zabudowy, geometrii dachów, intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Plan określa również zasady odnoszące się do istniejących budynków położonych względem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz budynków niespełniających parametrów lub wskaźników ustalonych w planie.
2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, zostały uwzględnione przez zachowanie terenów rolniczych, wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, określenie minimalnych udziałów powierzchni biologicznie czynnej, wprowadzenie zasad zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z określonymi wyjątkami oraz ustalenia dotyczące ochrony akustycznej. Plan ogranicza możliwość zabudowy terenów rolniczych i utrzymuje ich przyrodniczo-produkcyjny charakter.
3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zostały uwzględnione przez wskazanie, że w granicach obszaru planu nie występują obiekty ani obszary wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zostały uwzględnione przez ustalenia dotyczące ochrony akustycznej, obsługi komunikacyjnej, miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz przez nakaz sytuowania i kształtowania budynków użyteczności publicznej i terenów komunikacji publicznej z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.
5. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione przez przeznaczenie pod zabudowę terenów posiadających dostęp do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego oraz możliwość obsługi przez sieci infrastruktury technicznej. Plan wykorzystuje istniejące powiązania komunikacyjne, w szczególności z ul. Łukową i ul. 11 Listopada, oraz umożliwia racjonalne uzupełnienie struktury osadniczej bez konieczności wyznaczania rozległych nowych terenów inwestycyjnych.
6. Prawo własności zostało uwzględnione przez określenie przeznaczeń terenów i zasad zagospodarowania w sposób umożliwiający racjonalne korzystanie z nieruchomości, przy jednoczesnym uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, ochrony środowiska i interesu publicznego. Plan różnicuje ustalenia odpowiednio do istniejącego sposobu użytkowania, położenia terenów i ich funkcji w strukturze przestrzennej.
7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione przez skierowanie projektu planu do właściwych organów w ramach procedury planistycznej. W obszarze planu nie wskazano obiektów i terenów służących obronności i bezpieczeństwu państwa wymagających odrębnych ustaleń w planie.
8. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione przez zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1KDD. Ustalenia planu pozwalają na kształtowanie przestrzeni publicznej w sposób uporządkowany i dostępny.
9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zostały uwzględnione przez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów

infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem następuje w trybie określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności przez umożliwienie składania wniosków i uwag oraz udział w konsultacjach społecznych.
11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje przez dokumentowanie czynności prowadzonych w trakcie sporządzania projektu planu oraz udostępnianie informacji o procedurze planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności została uwzględniona przez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy polegało na wważeniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag. Projekt planu uwzględnia istniejące uwarunkowania własnościowe, komunikacyjne, przyrodnicze i funkcjonalne. Interes publiczny został uwzględniony w szczególności przez zapewnienie obsługi komunikacyjnej, możliwość realizacji infrastruktury technicznej, ochronę terenów rolniczych oraz wyznaczenie terenu drogi publicznej. Interesy prywatne zostały uwzględnione przez określenie zasad zagospodarowania umożliwiających korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie oraz przez sankcjonowanie istniejącego zagospodarowania tam, gdzie pozostaje ono możliwe do pogodzenia z ustaleniami Studium i wymogami ładu przestrzennego.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy polegało na sytuowaniu nowej zabudowy w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym oraz z terenami możliwymi do wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Obszar planu jest powiązany z układem zewnętrznym przez ul. Łąkową, ul. 11 Listopada oraz istniejące i projektowane powiązania komunikacyjne. Rozwiązania planu służą ograniczeniu transportochłonności układu przestrzennego, umożliwiając wykorzystanie istniejącej infrastruktury oraz zapewniają obsługę terenów w sposób adekwatny do ich przeznaczenia.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, oraz z uchwałą, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, wymaga uzupełnienia na podstawie aktualnych danych Gminy Dobroń.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do zakresu ustaleń planu. Projekt nie wprowadza ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, a w zakresie budynków użyteczności publicznej i terenów komunikacji publicznej przewiduje uwzględnienie potrzeb tych osób, w szczególności w zakresie dostępności dojść, przejść dla pieszych, miejsc do parkowania oraz powiązań z terenami komunikacji.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, będzie wynikał przede wszystkim z ewentualnej realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz ze zmiany lub utrwalenia przeznaczenia części terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę zagrodową, tereny rolnicze i komunikację. Skutki finansowe zostaną określone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przed skierowaniem projektu do dalszej procedury należy potwierdzić: ostateczny przebieg linii rozgraniczających na rysunku planu, szerokości terenów 1KDD i 1KR wynikające z rysunku planu, występowanie obiektów i obszarów chronionych, występowanie urządzeń melioracji wodnych oraz aktualność danych przyjętych w uzasadnieniu w zakresie analizy, o której mowa w art. 32 ustawy.