

**UCHWAŁA NR XLIX/256/18
RADY GMINY W DOBRYSZYCACH**

z dnia 12 lipca 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w obrębie geodezyjnym Blok Dobryszyce, w gminie Dobryszyce**

Na podstawie art.14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000), w nawiązaniu do uchwały Nr XV/62/15 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 2 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Blok Dobryszyce, w gminie Dobryszyce, po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobryszyce zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/88/2000 Rady Gminy Dobryszyce z dnia 26 lipca 2000 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepis ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Blok Dobryszyce w gminie Dobryszyce zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobryszyce stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania i rozwoju funkcji przemysłowej w ramach obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3509E – ul. Dobryszyckiej oraz bocznicę linii kolejowej nr 1 relacji Warszawa-Katowice.

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **studium** – należy przez to rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobryszyce;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, określony w §1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym podstawowym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1:2000 liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) poz. 1 – cyfra – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;

- 7) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni działki budowlanej w ramach terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 9) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych), w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez wszystkie panele fotowoltaiczne oraz rzuty poziome obiektów towarzyszących, związanych z funkcjonowaniem farmy fotowoltaicznej w ich obrysie zewnętrznym;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych w zewnętrznym obrysie rzutów wszystkich budynków położonych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej, w przypadku urządzeń fotowoltaicznych montowanych bezpośrednio na gruncie należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zajętej przez te urządzenia do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 13) **strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 14) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi i/ lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego; dla urządzeń fotowoltaicznych ww. linia oznacza linię, w której mogą być umieszczone panele fotowoltaiczne wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi oraz zabudową towarzyszącą związaną z ich funkcjonowaniem bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu; ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 15) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 16) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 17) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 18) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 19) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 20) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów itp. powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla podstawowego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 21) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 22) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostrej, wyrazistej, rażącej w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;

23) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa zieleni izolacyjnej;
- 7) klasyfikacja dróg publicznych i wewnętrznych;
- 8) strefy ochronne od sieci infrastruktury technicznej.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z położenia w obszarze przeznaczonym dla działalności gospodarczej w rejonie, o którym mowa w §3:
 - a) dla terenów zainwestowanych określa się zasady ich przekształceń i rozwoju,
 - b) dla terenów niezainwestowanych określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego poprzez:
 - a) ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P, 2P wzdłuż wspólnych granic z terenem zabudowy mieszkaniowej,
 - b) ustalenie obowiązku zachowania istniejącej zieleni usytuowanej wzdłuż ul. Dobryszyckiej na działce nr ew.714 położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P i pełniącej funkcję izolacyjną,
 - c) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;

- 5) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (NW) obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§ 8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków oraz obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

§ 9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w studium za obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania;
- 2) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi publiczne) i wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalenia i podziały zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od istniejących sieci infrastruktury technicznej: kanału deszczowego, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz zasady ich zagospodarowania zawarte odpowiednio w §15 ust. 1 pkt 3 lit. e, pkt 4 lit. c, d, e;
- 2) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§ 14. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:
 - a) istniejące drogi publiczne (KD):
 - ul. Dobryszycą – drogę powiatową DP 3509E relacji: Brudzice – Okrajszów,
 - ul. Przemysławą – drogę gminną,
 - b) drogi wewnętrzne:
 - drogi wewnętrzne w ramach poszczególnych nieruchomości, terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem,
 - istniejący dojazd gospodarczy służący do obsługi pól położonych poza obszarem objętym planem (KDW-Go),
 - c) komunikację kolejową – istniejącą bocznica linii kolejowej nr 1 relacji Warszawa-Katowice;
- 2) w ramach poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, na działkach budowlanych ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
 - a) biura – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi, w tym handel – 15 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,
 - c) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko - na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) w przypadku występowania na działce budowlanej zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
 - e) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 2 lit. od a do c obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 15. 1. W granicach obszaru ustala się następujące **zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę,
 - b) przy rozbudowie sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,

c) dopuszcza się budowę ujęć własnych wody, w tym jako awaryjnych źródeł wody;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków sanitarnych** ustala się:

- a) docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych w gminnym systemie odprowadzania ścieków poprzez budowę kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej obowiązuje odprowadzanie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego lokalizowanego na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do wskazanej oczyszczalni lub do lokalizowanej na terenie nieruchomości biologicznej oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno – prawnego na odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
- e) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i / lub w lokalnym układzie sieciowym do istniejących rowów melioracyjnych, cieków lub do ziemi,
- b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników, np. poprzez budowę zbiornika retencyjnego,
- c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczania,
- d) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych muszą być oczyszczone przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota, i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających (tj. osadnik zawieszin, separator ropopochodny), lokalizowanych w granicach odwadnianego terenu,
- e) dla istniejącego kanału deszczowego obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz nowych stacji transformatorowych 15 kV,
- b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów,
- c) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1 pkt 4 lit. d obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,

- e) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnej powierzchni 30,0 m² (6,0 m x 5,0 m) dla stacji w wykonaniu wewnętrznym oraz 6,0 m² (3,0 m x 2,0 m) dla stacji w wykonaniu słupowym, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - h) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się: wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lub po ewentualnej gazyfikacji obszaru wykorzystanie gazu przewodowego;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
 - b) dopuszcza wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne zgodnie z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem P zawarte w §17 nie dotyczą inwestycji, o których mowa w pkt 7 lit. b;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości,
 - b) obowiązek wyposażenia terenu w stanowiska selektywnego gromadzenia materiałów i odpadów, odpowiednio do ich rodzajów i możliwości wykorzystania lub unieszkodliwienia oraz bieżące przekazywanie odpadów niebezpiecznych firmom uprawnionym do ich unieszkodliwiania.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi publicznych dróg i dróg wewnętrznych.

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) zabudowa przemysłu, baz, składów i magazynów oznaczona symbolem **P**;
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolem **KD**;
- 3) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) warunków scalania i podziału nieruchomości;

- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Sposób zagospodarowania dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 2, 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P**, **2P**, **3P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę przemysłową (produkcyjną, z wykluczeniem utylizacji i składowania odpadów), magazyny, składy, obsługę transportową wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi (z wykluczeniem oświaty, ochrony zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) place manewrowe, składowe, parkingi, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- g) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** – 2000 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** – 5000 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P** ze względu na występujące uwarunkowania (pojedyncza działka) – nie ustala się,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi): dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** – 40,0 m, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** – 100,0 m², dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P** ze względu na występujące uwarunkowania (pojedyncza działka) – nie ustala się,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 80°-90° lub taki sam jak granic/granicy działki podlegającej podziałowi,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację transformatorową, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P** – 10% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** – 0,6,

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** – 0,4,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P** – 0,1,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** – 5%,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** – 20%,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P** – 2%,
- e) dla zastosowanych urządzeń i technologii, w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie, obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.),
- f) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
- dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,
 - dla ciągów pieszko-jezdných – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - dopuszcza się połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów z wyznaczonymi na rysunku planu drogami publicznymi zgodne z przepisami odrębnymi,
- g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działki lub terenu w minimalnej ilości ustalonej w §14 pkt 2,
- h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d,
- i) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- k) tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla budynków, o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1, których lokalizacja uwzględnia wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1, które położone są między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - c) dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, obowiązuje zakaz zwiększania kubatury;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy przemysłowej, magazynów, składów, zabudowy usługowej i pozostałej wymienionej w ust. 1 pkt 1, z wyłączeniem litery h, obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy 20,0 m, dla pojedynczych elementów związanych z technologią produkcji (tj. maszty, kominy, dźwigi, silosy itp.) dopuszcza się maksymalną wysokość - 35,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

- kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 30°,

- d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
- e) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b, c lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość - 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P**, **2P** ustala się:
 - a) wyznaczoną na rysunku planu strefę zieleni izolacyjnej, w której obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej oraz zakaz zabudowy,
 - b) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącego kanału deszczowego, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 3 lit. e;
- 2) dla fragmentu działki nr ew.714 wchodzącej w skład terenu oznaczonego na rysunku symbolem **2P** położonego pomiędzy południowo – zachodnią linią rozgraniczającą ul. Dobryszyckiej a ustaloną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni (minimum 90% powierzchni);
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **3P** - działki nr ew.715 obowiązuje wspólne zagospodarowanie, w tym w zakresie obsługi komunikacyjnej, z pozostałymi działkami wchodzącymi w skład tej samej nieruchomości posiadającej dostęp do ul. Dobryszyckiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-Z.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§ 18. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-Z** – ulica zbiorcza;
- 2) **KD-D** – ulica dojazdowa.

2. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, 2 ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) zieleni i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

4. Dla poszczególnych dróg i ciągów ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) ul. Dobryszycka – droga powiatowa DP 3509E - droga zbiorcza:
 - a) fragment północno – zachodni oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD-Z**: południowo – zachodnia linia rozgraniczająca usytuowana w odległości 3,1 m od północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - b) fragment południowo – wschodni oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD-Z**: południowo – zachodnia linia rozgraniczająca usytuowana w odległości od 2,6 m do 3,1 m od północno-wschodniej granicy obszaru objętego planem;
- 2) ul. Przemysłowa – droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-D**: linia rozgraniczająca usytuowana w odległości od 0 m do 6,5 m;

- 3) droga wewnętrzna - istniejący dojazd gospodarczy służący do obsługi pól położonych poza obszarem objętym planem oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDW-Go**: szerokość w liniach rozgraniczających – od 2,6 do 4,1 m.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

§ 19. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P, 2P, 3P – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD – Z, 2KD – Z, 3KD – D, 4KDW – Go nie określa się stawki procentowej.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobryczyce.

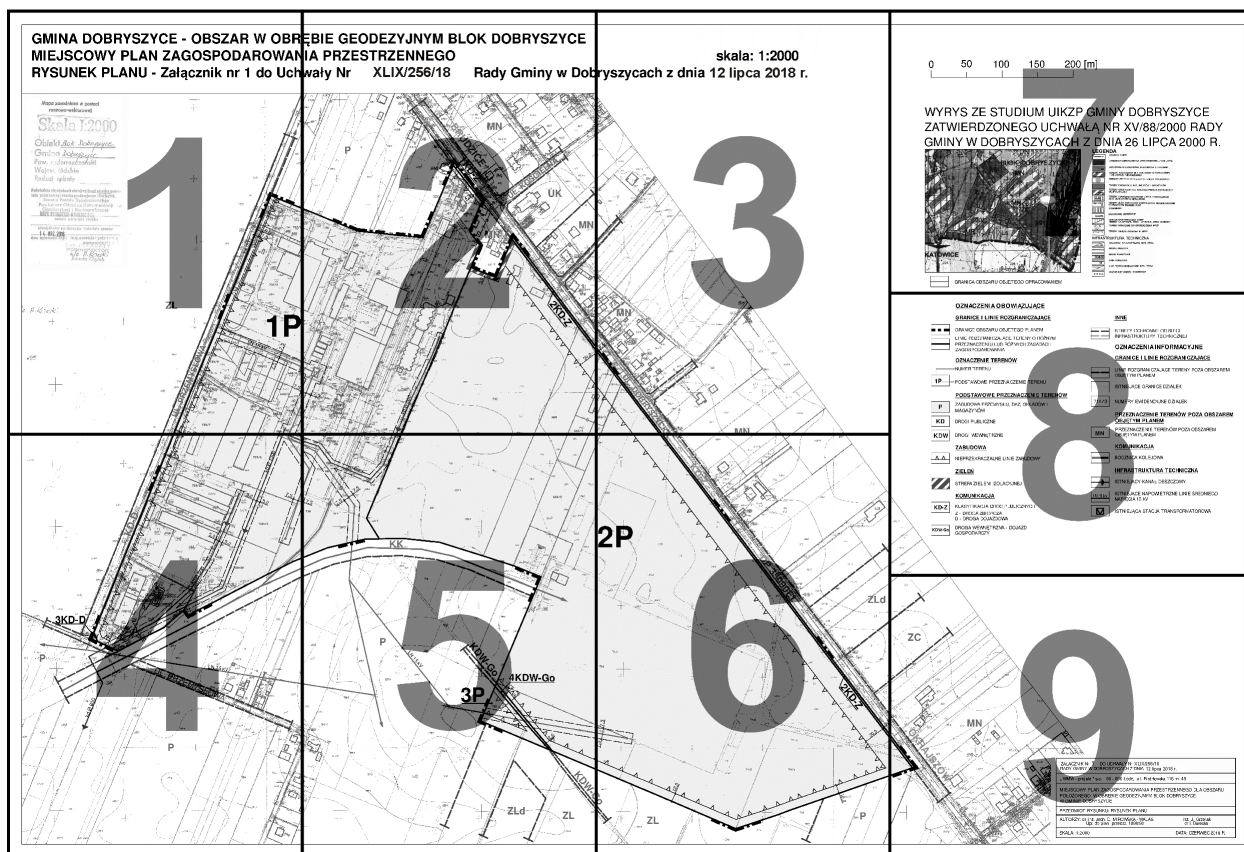
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobryszycach

Janusz Kwiecień

z dnia 12 lipca 2018 r.

Rysunek planu - orientacja



GMINA DOBRYSZYCE - OBSZAR W OBR MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWAN RYSUNEK PLANU - Załącznik nr 1 do Uch

Mapa zasadnicza w postaci
rastrowo-wektorowej

Skala 1:2000

Obiekt Blok Dobryszycy
Gmina Dobryszycy
Pow. radomszczański
Wojew. łódzkie
Rodzaj rpoły

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią mater-
iału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograf.,
Starosta Powiatu Radomszczańskiego
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
Geodezyjnej i Kartograficznej
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

14. WRZ. 2016
data wykonania kopii imię, nazwisko i podpis osoby
Z up. S. KROSTY
PODINSPEKTOR
4/2 A. Kirski
Jolanta Chyla

z A. Kirski

ZL

1P

40007
0770

ĘBIE GEODEZYJNYM BLOK DOBRYSZYCE IA PRZESTRZENNEGO

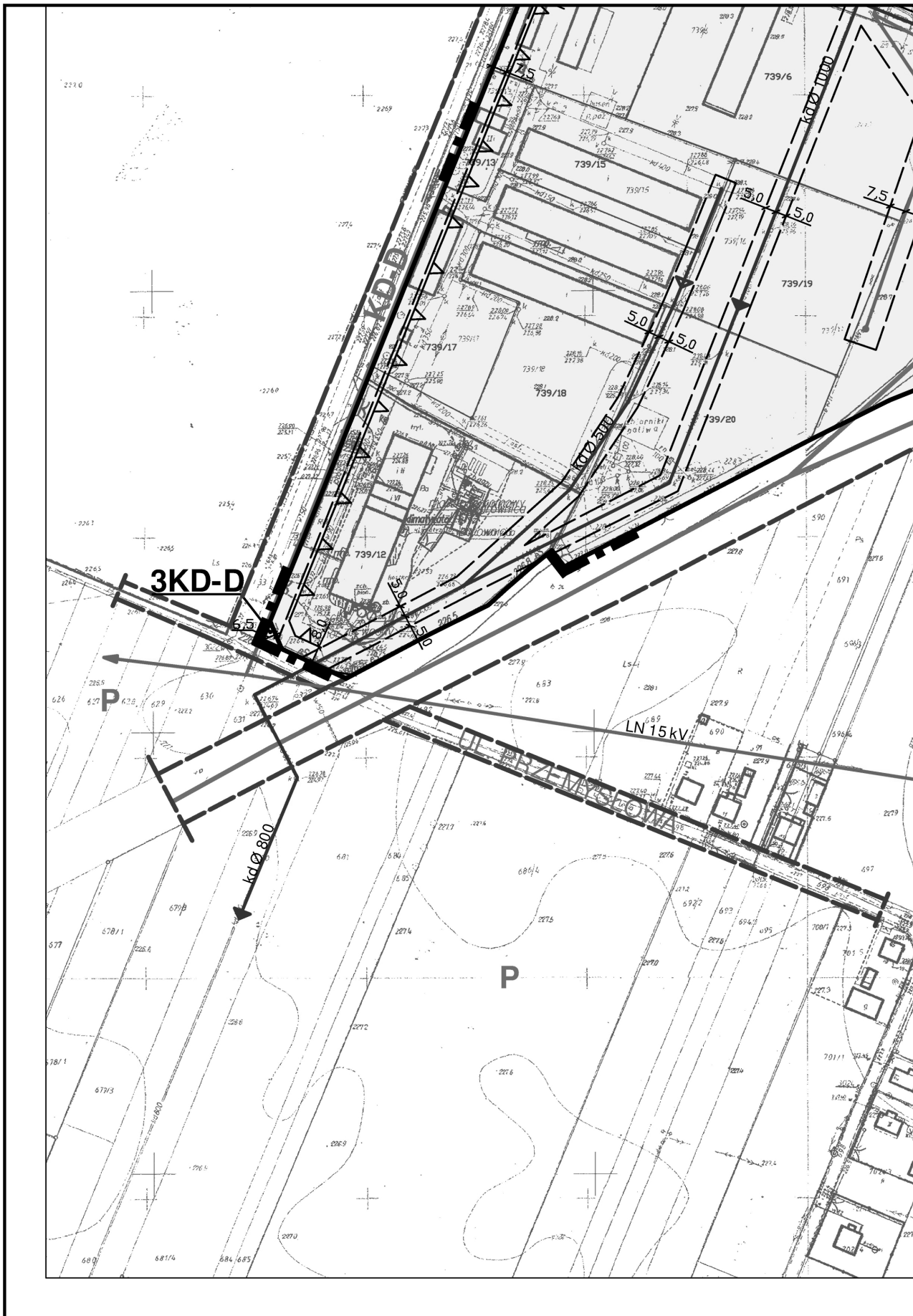
wały Nr XLIX/256/18 Rady Gminy w Dob



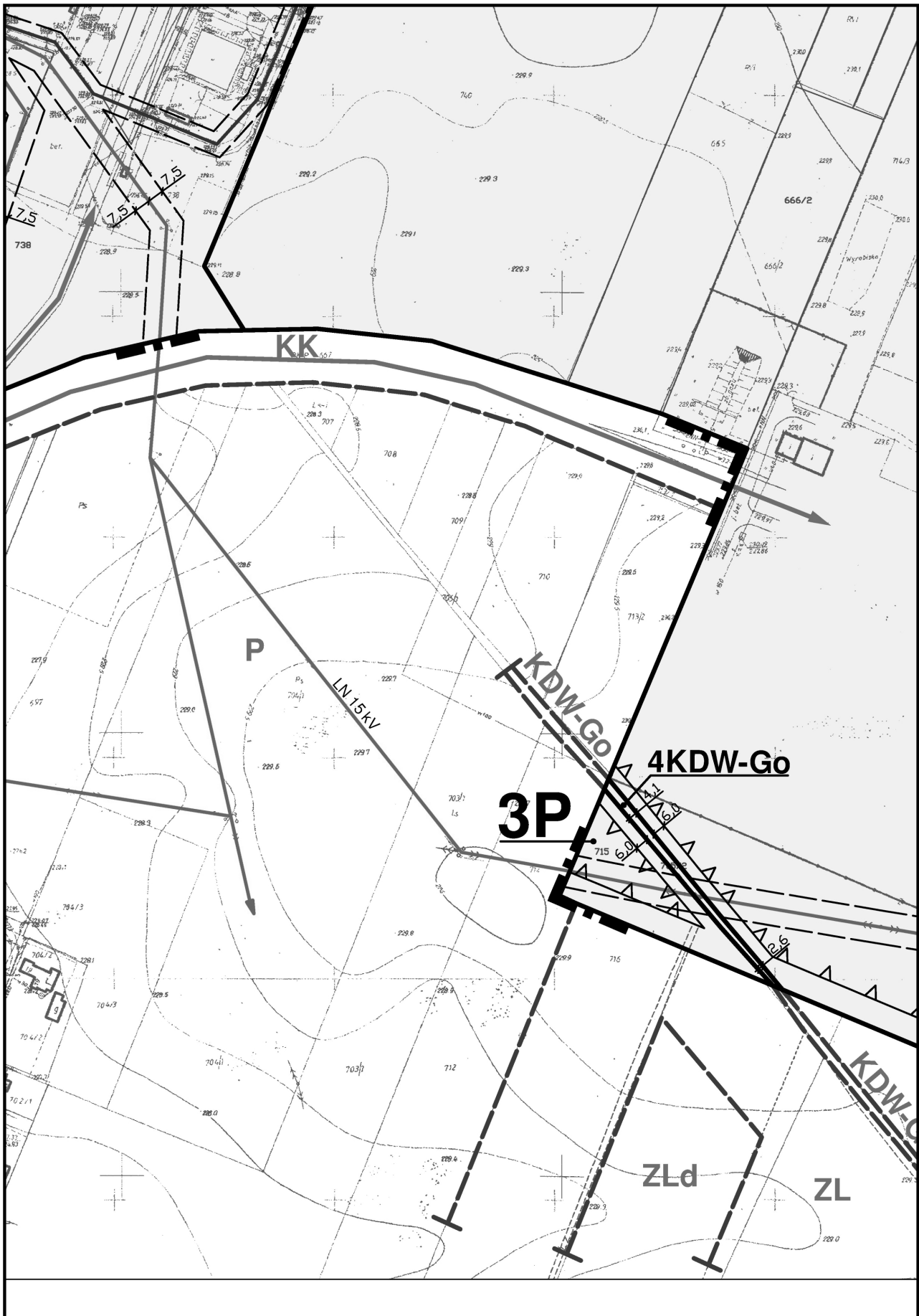
skala: 1:2000
ryszykach z dnia 12 lipca 2018 r.



Rysunek planu - fragment 4



Rysunek planu - fragment 5



Rysunek planu - fragment 6



Rysunek planu - fragment 7

0 50 100 150 200 [m]

WYRYS ZE STUDIUM UIKZP GMINY DOBRYSZYCE ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XV/88/2000 RADY GMINY W DOBRYSZYCACH Z DNIA 26 LIPCA 2000 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM

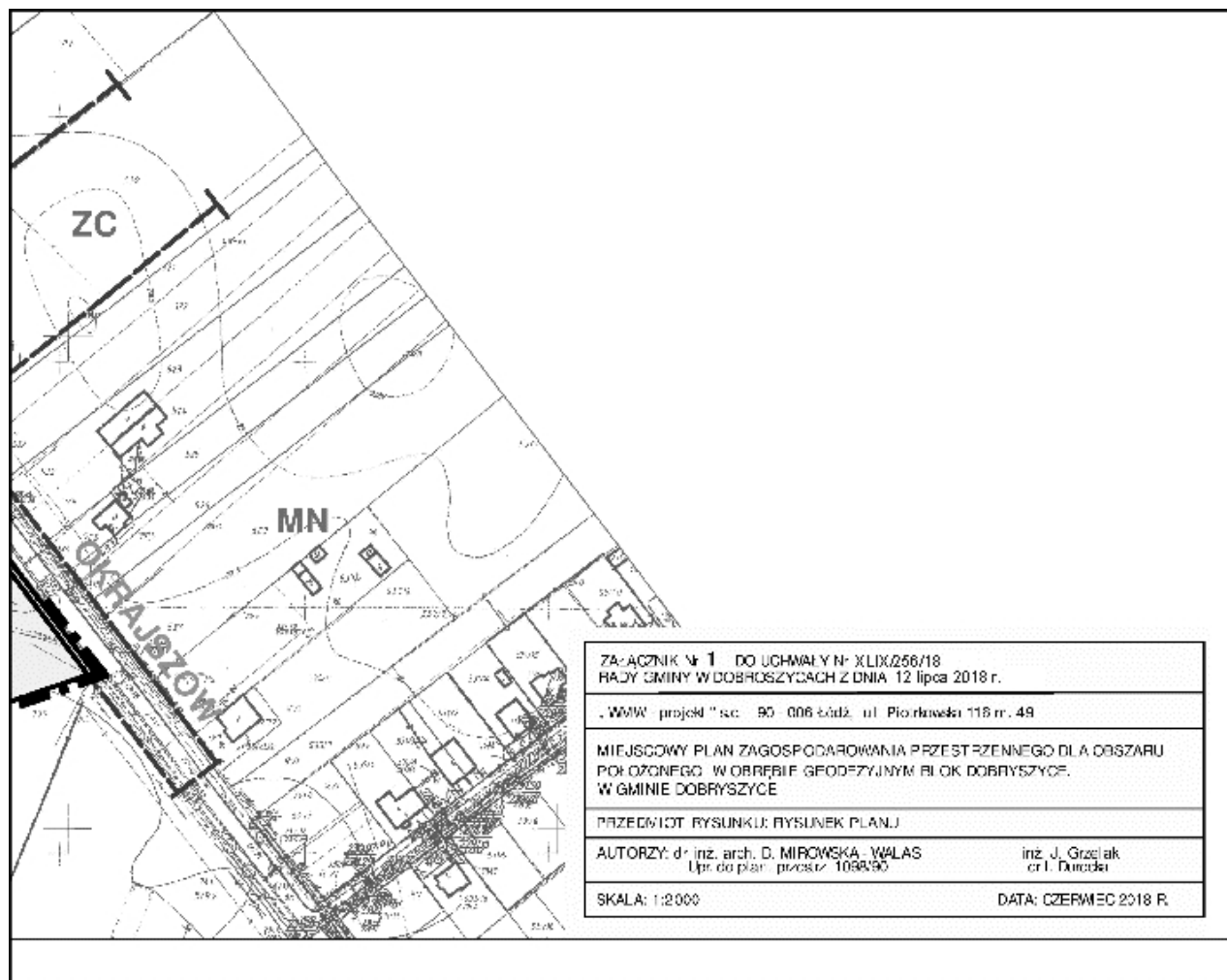
LEGENDA

- GRANICA GMINY
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA ZAGRODOWA Z USŁUGAMI
- TERENY ROZWOJOWE DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUGOWEJ, NIEUŁĄCZLIWEJ
- WIEKSZE ZESPÓŁY ISTNIEJĄCYCH USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY PRZEMYSŁU, BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- TERENY OFERTOWE DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI GOSPODARZEJ
- TERENY UDOKUMENTOWANYCH I ZAREJESTROWANYCH ZŁÓŻ SUROWCÓW MINERALNYCH
- TERENY ZŁÓŻ SUROWCÓW MINERALNYCH, NIEMIESZCZONE W KRAJOWYM BILANSIE ZŁÓŻ DOŁĘSIENIA
- ZABYTKOWE CMENTARZE
- OBZAR WYSTĘPOWANIA GZWP
- TERENY NAJWIĘKSZEJ JONO I WYSOKIEJ JONO OCHRONY
- TERENY WSKAZANE DO SPORZĄDZENIA MPZP
- TERENY OBJĘTE ZMIANAMI W MPZP
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
- GAZOCIĄGI WYSOKOPRĘŻNE ISTN. / PROJ.
- DROGA KRAJOWA
- DROGI POWIATOWE
- 30455
- LINIA KOLEJOWA
- EX
- LINE TELEKOMUNIKACYJNE ISTN. / PROJ.
- WAZNIEJSZE ŚCIEŻKI ROWEROWE

Rysunek planu - fragment 8

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE	
<u>GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE</u>	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
<u>OZNACZENIE TERENÓW</u>	
	NUMER TERENU
	PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
<u>PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW</u>	
	ZABUDOWA PRZEMYSŁU, BAZ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	DROGI PUBLICZNE
	DROGI WEWNĘTRZNE
<u>ZABUDOWA</u>	
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
<u>ZIELEŃ</u>	
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
<u>KOMUNIKACJA</u>	
	KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH Z - DROGA ZBIORCZA D - DROGA DOJAZDOWA
	DROGA WEWNĘTRZNA - DOJAZD GOSPODARCZY
<u>INNE</u>	
	STREFY OCHRONNE OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
<u>OZNACZENIA INFORMACYJNE</u>	
<u>GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE</u>	
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
<u>PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM</u>	
	PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
<u>KOMUNIKACJA</u>	
	BOCZNICA KOLEJOWA
<u>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</u>	
	ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
	ISTNIEJĄCE NAPIĘTRZNE LINIE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA

Rysunek planu - fragment 9



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/256/18

Rady Gminy w Dobryszycach

z dnia 12 lipca 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 11 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BŁOK DOBRYSZYCE, W GMINIE DOBRYSZYCE											
L.p.	Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
							Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie- uwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie- uwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
1.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Blok Dobryszyce, w gminie Dobryszyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1453 z późn. zm.), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 2077 z późn. zm.), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Blok Dobryszyce, w gminie Dobryszyce.

W ww. prognozie określono, oprócz prognozowanych dochodów gminy, także możliwe wydatki gminy z tytułu realizacji ustaleń przedmiotowego planu.

Wśród ww. wydatków znajdują się zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Należy do nich zaliczyć: wykup gruntów pod budowę drogi powiatowej DP 3509E oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KD-Z i 2KD-Z (w celu poszerzenia jej do szerokości normatywnej), wykup gruntów pod budowę ul. Przemysłowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD-D (w celu realizacji narożnego ścięcia tej drogi, tak zwanego trójkąta widoczności) oraz budowę ww. dróg.

Wyznaczona w planie droga wewnętrzna – istniejący dojazd gospodarczy oznaczona na rysunku planu symbolem 4KDW-Go, stanowi dojazd do obsługi pól uprawnych położonych poza obszarem objętym opracowaniem i w związku z tym gmina nie będzie ponosić żadnych kosztów z nią związanych.

Tereny objęte opracowaniem położone są w bezpośrednim zasięgu wszystkich najważniejszych mediów dzięki czemu gmina nie będzie ponosić istotnych kosztów związanych z realizacją nowych odcinków sieci infrastrukturalnych.

Koszt ewentualnej budowy nowych odcinków infrastrukturalnych zależy przede wszystkim od m. in. wymagań inwestorów oraz od rodzajów prowadzonych na poszczególnych terenach działalności. Wydatki związane z realizacją poszczególnych odcinków infrastruktury będą rozłożone w czasie, bowiem nie wszystkie tereny zostaną uruchomione jednocześnie – etapowanie inwestycji. W związku z powyższym, budżet gminy będzie obciążany ww. ewentualnymi kosztami stopniowo.

Finansowanie realizacji ww. zadań z zakresu infrastruktury technicznej jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i powinno być ujęte w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do kolejnych uchwał budżetowych.

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Blok Dobryszycy, w gminie Dobryszycy sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XV/62/15 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 2 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Blok Dobryszycy, w gminie Dobryszycy.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest określenie zasad zagospodarowania i rozwoju funkcji przemysłowej w ramach obszaru położonego w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej nr 3509E – ul. Dobryszyckiej oraz boczniczy linii kolejowej nr 1 relacji Warszawa-Katowice.

Obszar, którego dotyczy przedmiotowa uchwała, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna planu uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii, jak również odpowiada przyszłym zamierzeniom inwestycyjnym Gminy Dobryszycy.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: przemysłu, baz, składów i magazynów – P.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dobryszycy zatwierdzonego uchwałą Nr XV/88/2000 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 26 lipca 2000 r.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska przyrodniczego i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6 - §9 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz elementów środowiska kulturowego, bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami 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 (t. j.

Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Radomsku.

Prognoza analizuje ustalone w planie zagospodarowanie poszczególnych terenów wchodzących w skład obszaru objętego planem i określa jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska.

Wstępna analiza prognozowanych zmian w środowisku, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu, wykazała, że nie nastąpi relatywnie znaczące pogorszenie stanu poszczególnych komponentów środowiska.

Inwestycje na terenach zabudowy przemysłu, baz, składów i magazynów powinny obligatoryjnie respektować wszelkie obostrzenia zawarte w obowiązujących przepisach oraz spełniać normy środowiskowe, tak by ich oddziaływanie na środowisko przyrodnicze było jak najmniejsze.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od sieci infrastruktury technicznej, strefy zieleni izolacyjnej wzdłuż wspólnych granic z terenem zabudowy mieszkaniowej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, wykluczenia stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. Ponadto w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie plan ustala obowiązek zachowania norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.).

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczenie terenów komunikacji – drogi publicznej wraz z ustaleniem jej klasyfikacji i parametrów (§14, §18 tekstu planu). Ze względu na występujące uwarunkowania – konieczność zabezpieczenia ciągłości dojazdu do pól położonych poza obszarem objętym planem, plan uwzględnia istniejący dojazd gospodarczy oznaczony symbolem 4KDW-Go oraz obowiązek obsługi komunikacyjnej działki nr ew. 715 – terenu 3P w ramach nieruchomości, w skład której wchodzi, i która posiada dostępność do drogi publicznej - ul. Dobryszyckiej.

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona jest w sposób jawny

i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu m. in. z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z poszczególnych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 0 uwag oraz 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały;

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w ramach częściowo wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Dobryszyc, wyposażonej w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Tereny są częściowo zabudowane oraz usytuowane przy istniejących ciągach komunikacyjnych.

Położenie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego gminy i umożliwia pracownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- art. 15 ust. 1, pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XXIII/115/16 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 26 kwietnia 2016 r., w której wskazano zasadność zakończenia prac nad sporządzaniem przedmiotowego miejscowego planu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy stwierdzić, iż sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.