

UCHWAŁA NR XIII/71/24
RADY GMINY W DOBRYSZYCACH

z dnia 18 grudnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu
położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXX/423/24 Rady Gminy w Dobryszytach z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobryszyce zatwierdzonego uchwałą Nr XV/88/2000 Rady Gminy w Dobryszytach z dnia 26 lipca 2000 r., Rada Gminy w Dobryszytach uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce, zwanego dalej planem.

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

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobryszyce, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Dobryszytach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad zagospodarowania dla obszaru obejmującego zabudowę zagrodową wraz z otaczającymi ją gruntami użytkowanymi rolniczo, zlokalizowanego w sąsiedztwie drogi powiatowej 3947E.

§ 3.1. Ilekcrc w dalszych przepisach 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 zatwierdzone uchwałą Nr XV/88/2000 Rady Gminy w Dobryszytach z dnia 26 lipca 2000 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 11) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 12) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznej, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń budowlanych;
- 14) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 16) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 17) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 18) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 19) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 20) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 21) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 22) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 23) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 25) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) istniejące zadrzewienia do zachowania;
- 8) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) strefa bezpieczeństwa istniejącego rurociągu naftowego;
- 10) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru

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

- 1) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- 2) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1,2 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i wymienionego w ust. 1 pkt 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

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

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:
 - a) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RZM określa się zasady ich zagospodarowania z możliwością uzupełniania zabudowy,
 - b) dla terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonego symbolem RNR utrzymuje się sposób zagospodarowania,
 - c) wyznacza się fragment terenu drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ.
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów zabudowy zagrodowej zawartych w Rozdziale 3.

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

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RZM,
 - b) wyznaczenie terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonego symbolem RNR w celu ochrony przed zmianą sposobu użytkowania na cele nierolnicze;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinventaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska (część NW)” obowiązuje zakaz:
 - a) 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) prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenów oznaczonych symbolem RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się ustalenia szczegółowe 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: wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem zlokalizowane są:
 - a) stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 80-51/33 (śląd osadnictwa, kultura pradziejowa, epoka kamienia; osada, kultura łużycka, epoka brązu; osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich),
 - b) fragment stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 80-51/34 (śląd osadnictwa, kultura pradziejowa, epoka kamienia; cmentarzysko, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; śląd osadnictwa, późne średniowiecze);
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

- 4) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej „OW”, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych, oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolem RZM;
- 2) dla lokalizacji budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) na działkach o szerokości mniejszej od 15,0 m dopuszcza się sytuowanie budynków, innych niż te, o których mowa w lit. a, w granicy działki budowlanej;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) dla dachów i elewacji wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej:
 - a) zabudowa zagrodowa – minimum 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
 - b) obiekty i lokale usługowe – minimum 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 1 miejsce postojowe na lokal,
 - c) ze względu na ustalone przeznaczenie terenów nie wskazuje się terenów do wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
 - a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem obowiązują szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość) lub/i ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami: 3RZM, 1RNR odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) najwyższych napięć 400 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 60,0 m (po 30,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w której obowiązują zakazy:
 - lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - sadzenia roślinności o wysokości może przekraczającej 3,0 m;
 - b) średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w którym obowiązują:
 - 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;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o której mowa w pkt 1 lit. b, wówczas nie obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna;
- 3) dla istniejącego rurociągu naftowego DN 300 obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa bezpieczeństwa o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi rurociągu), w której obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji budowli, urządzania stałych składów i magazynów oraz zalesianie,
 - b) dopuszcza się sadzenie pojedynczych drzew w odległości większej niż 5 m od rurociągu naftowego,
 - c) wszelkie prowadzone działania, w tym planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne prowadzone przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych.

§ 13. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) drogę powiatową DP 3947E klasy zbiorczej (KDZ) położoną częściowo poza obszarem objętym planem,
 - b) drogę wewnętrzną położoną poza obszarem objętym planem,
 - c) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, dojazdy gospodarcze w ramach poszczególnych terenów wydzielonych w obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych, niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę,
 - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,

- c) przy rozbudowie gminnej 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,
- d) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody, ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- e) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

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

- a) odprowadzanie ścieków bytowych w zbiorczym systemie do gminnej sieci kanalizacji poprzez rozbudowę systemu, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,
- b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do gminnej sieci kanalizacji lub w przypadku braku dostępu do gminnej sieci kanalizacji dopuszcza się:
 - odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do oczyszczalni ścieków,
 - realizację biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, wówczas oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

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

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu,
- b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, np. poprzez budowę zbiorników; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników,
- c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- d) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, placów oraz z innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- a) wskazuje się napowietrzną przesyłową dwutorową linię elektroenergetyczną najwyższych napięć 400 kV relacji: Joachimów-Rogowiec, Rogowiec-Tuczawa z dopuszczeniem budowy linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii,
- b) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii, o której mowa w lit. a oraz linii, która w przyszłości może być wybudowana na jej miejscu,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV,
- d) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
- e) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty, modernizację i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,

- f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej oraz wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej i 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, 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 (OZE) – energię promieniowania słonecznego (bez konieczności przyłączenia do sieci) – urządzenia o mocy nieprzekraczającej 500 kW, w formie paneli montowanych na dachach budynków, wiatach lub na gruncie, sytuowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem RZM;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** 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 się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej energię promieniowania słonecznego, energię aerothermalną i energię geothermalną – urządzenia o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
 - c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
 - b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla **rurociągu naftowego** ustala się:
- a) zachowuje się istniejący rurociąg naftowy DN 300 wchodzący w skład dalekosiężnego systemu przesyłu produktów naftowych,
 - b) dopuszcza się przebudowę rurociągu, o którym mowa w lit. a, pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze strefy bezpieczeństwa rurociągu będą się zawierać w granicach strefy wyznaczonej w planie;
- 10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji wód, oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Na obszarze objętym planem obowiązuje następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowi teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ.

§ 17. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM: 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RNR, 1KDZ: nie określa się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki tożsamy z granicami działki podlegającej podziałowi,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w lit. a, b, w przypadku wydzieleni:
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m²,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,

- budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- budynki mieszkalne, usługowe: 20°- 45°,
- garaże, budynki gospodarcze, w tym związane z obsługą rolnictwa, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a: 0°- 40°;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **2RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
- c) kąt położenia granic działki tożsamy z granicami działki podlegającej podziałowi,
- d) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w lit. a, b, w przypadku wydzieleni:
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;

4) warunki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się: obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m²,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;

5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

6) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
- b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 4 lit. a: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- budynki mieszkalne: 20°-45°,
- garaże, budynki gospodarcze, w tym związane z obsługą rolnictwa, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 4 lit. a: 0°-40°;

7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **3RZM** ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;

3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;

5) warunki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:

- usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
- istniejące usługi niestanowiące uzupełnienia funkcji mieszkaniowej,
- obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, parking, sieci infrastruktury technicznej,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m²,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;

6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

7) warunki dla projektowanej zabudowy:

a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,

b) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: 10,0 m,
- budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,
- budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a tiret drugie: 6,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych:

- budynki mieszkalne, usługowe: 20°- 45°,
- garaże, budynki gospodarcze, w tym związane z obsługą rolnictwa, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a tiret drugie: 0°- 40°;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren łąk i pastwisk,
 - b) teren lasu;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, 2:
 - zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej działek wchodzących w skład terenu oznaczonego symbolem 2RZM,
 - dopuszcza się: ciągi pieszo-jezdne, dojazdy gospodarcze, zbiorniki wodne, sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - obowiązuje zachowanie oznaczonych na rysunku planu istniejących zadrzewień;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§ 22. Dla **terenu drogi zbiorczej** oznaczonego symbolem: **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	- fragment drogi powiatowej (DP 3947E) w części położonej poza obszarem objętym planem, - szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0 m do 3,7 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
 - c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

Rozdział 5.

Przepisy końcowe

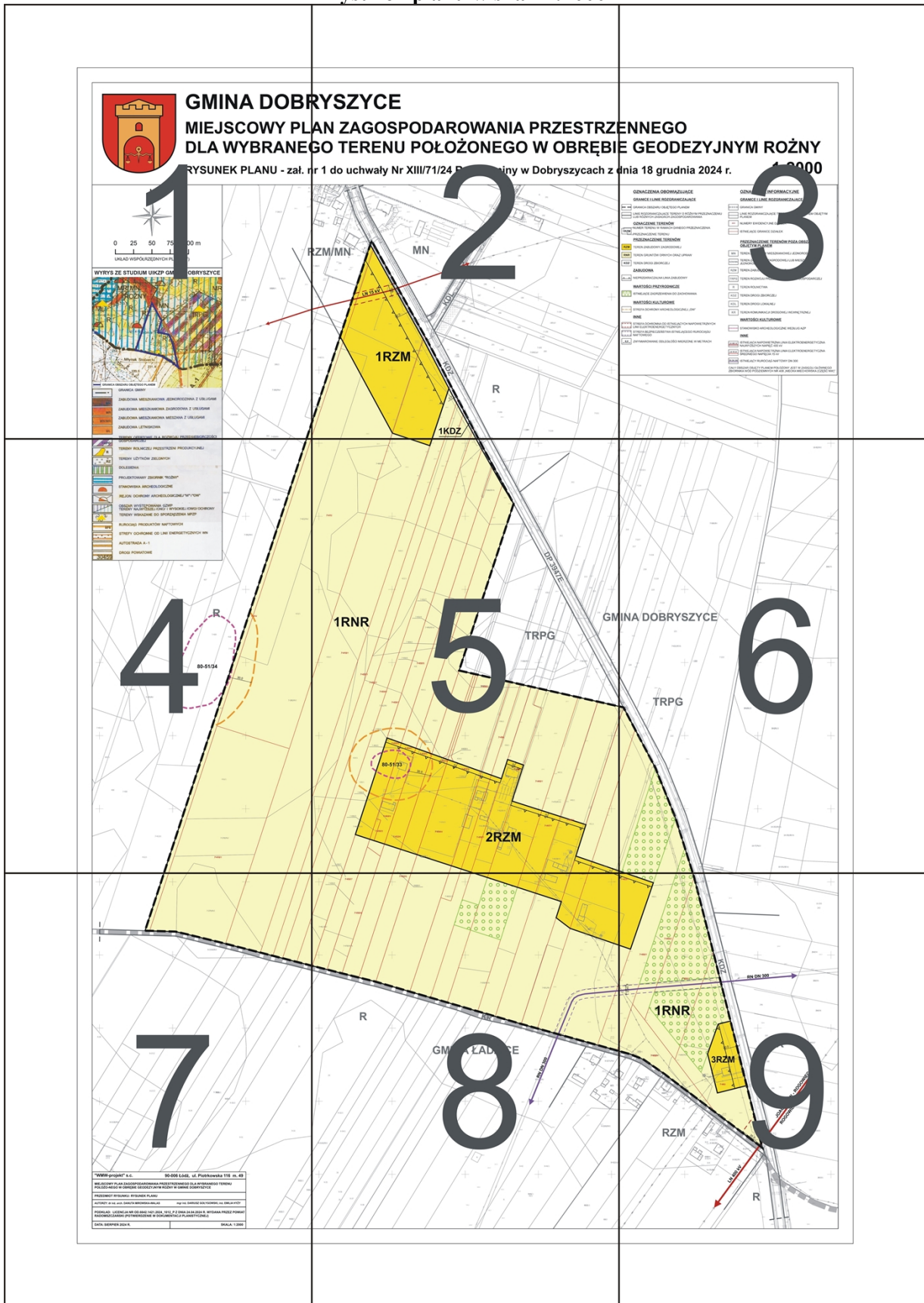
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobryczyce.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Zasempa

Rysunek planu w skali 1:2000



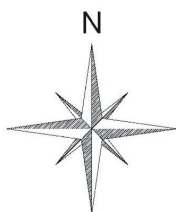


GMINA DOBRYŃ

MIEJSCOWY PLAN

DLA WYBRANEJ

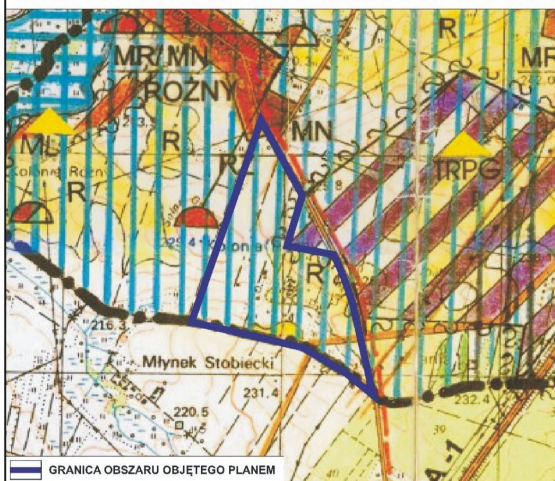
RYSUNEK PLANU - zał. nr



0 25 50 75 100 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000(7)

WYRYS ZE STUDIUM UIKZP GMINY DOBRYŃ



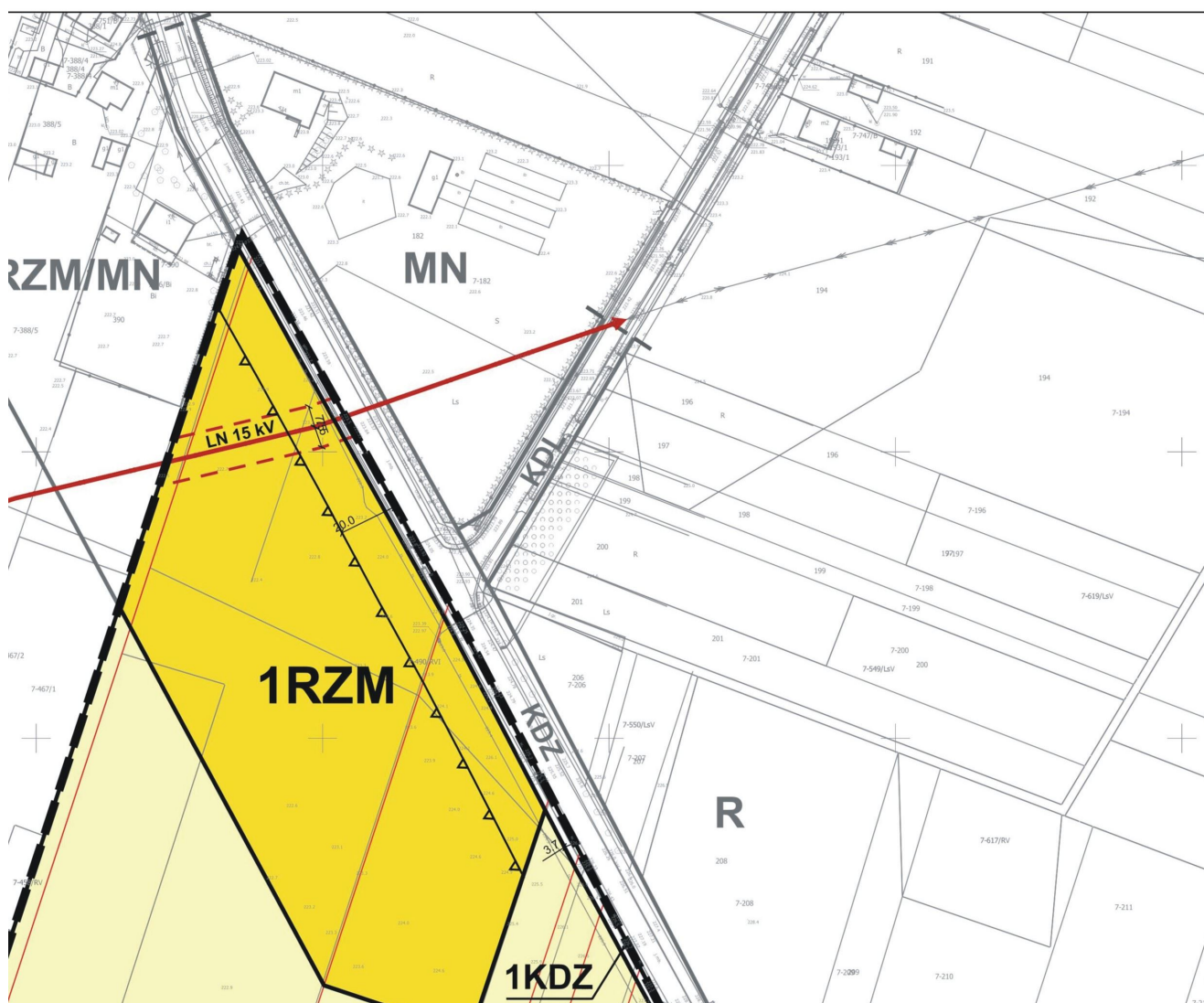
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA GMINY
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA ZAGRODOWA Z USŁUGAMI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA MIESZANA Z USŁUGAMI
	ZABUDOWA LETNISKOWA
	TERENY OFERTOWE DLA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

Rysunek planu - fragment nr 1

RYSZYCE

AN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI GO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBII

nr 1 do uchwały Nr XIII/71/24 Rady Gminy w Dobryszycach z c



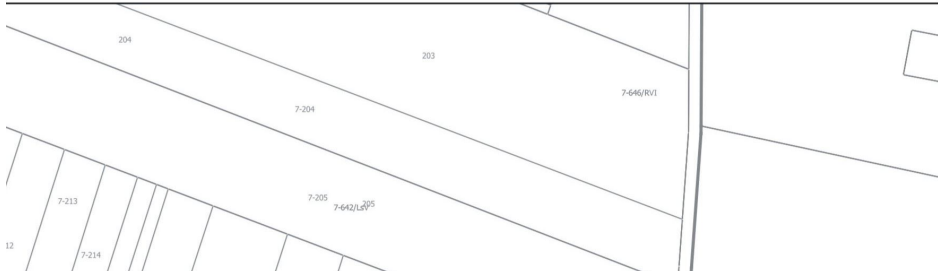
Rysunek planu - fragment nr 2

ENNEGO E GEODEZYJNYM ROŻNY

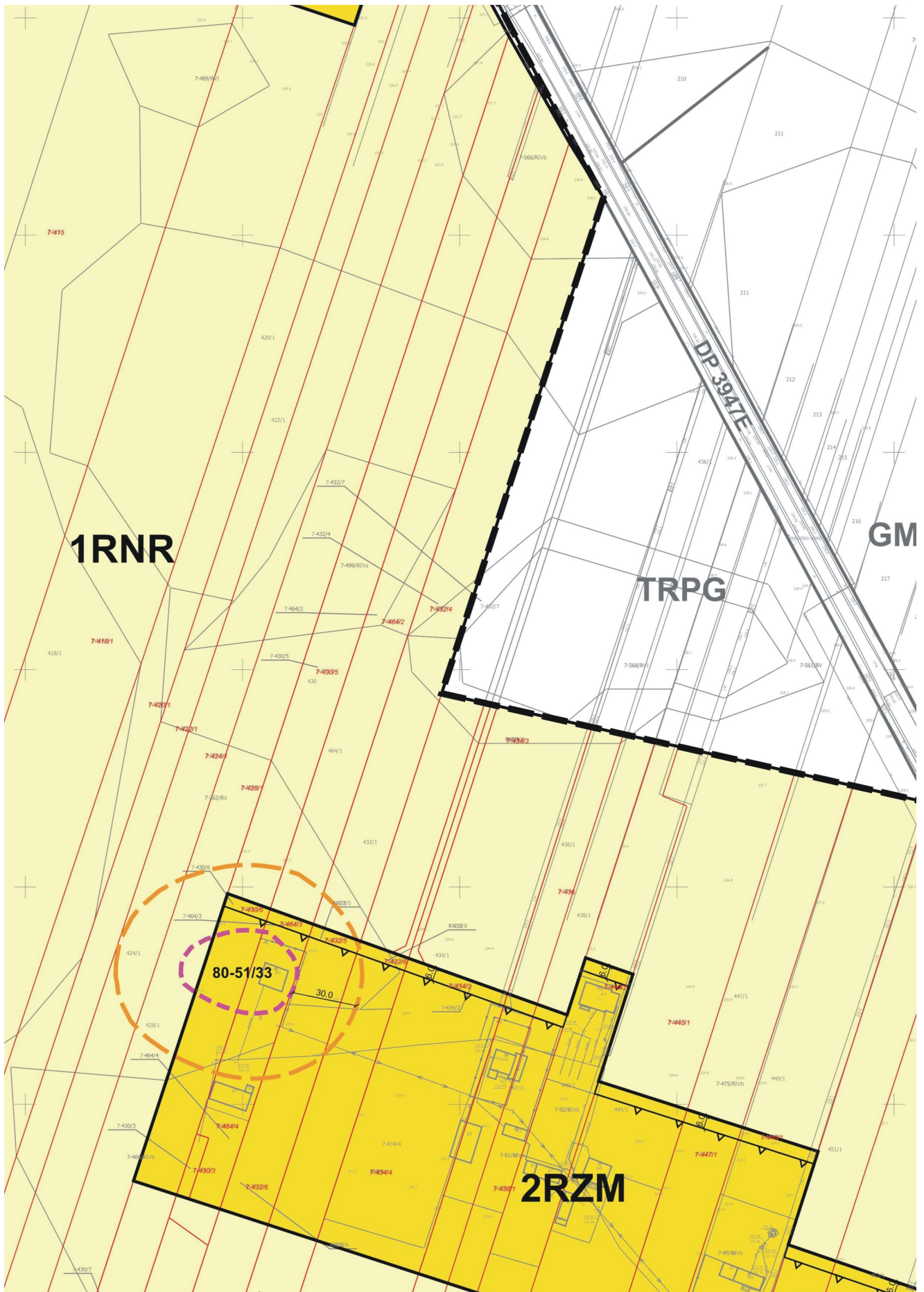
dnia 18 grudnia 2024 r. 1:2000

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE	OZNACZENIA INFORMACYJNE
GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE	GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	GRANICA GMINY
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
OZNACZENIE TERENÓW	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
PRZEZNACZENIE TERENU	ISTNIEJĄCE GRANICE DZIAŁEK
PRZEZNACZENIE TERENÓW	PRZEZNACZENIE TERENÓW POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TEREN GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
TEREN DROGI ZBIORCZEJ	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
ZABUDOWA	TEREN ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI GOSPODARCZEJ
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	TEREN ROLNICTWA
WARTOŚCI PRZYRODNICZE	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
ISTNIEJĄCE ZADRZEWIENIA DO ZACHOWANIA	TEREN DROGI LOKALNEJ
WARTOŚCI KULTUROWE	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ „OW”	WARTOŚCI KULTUROWE
INNE	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WEDŁUG AZP
STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH	INNE
STREFA BEZPIECZEŃSTWA ISTNIEJĄCEGO RUROCIĄGU NAFTOWEGO	ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 400 kV
ZWYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH	ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCY RUROCIĄG NAFTOWY DN 300

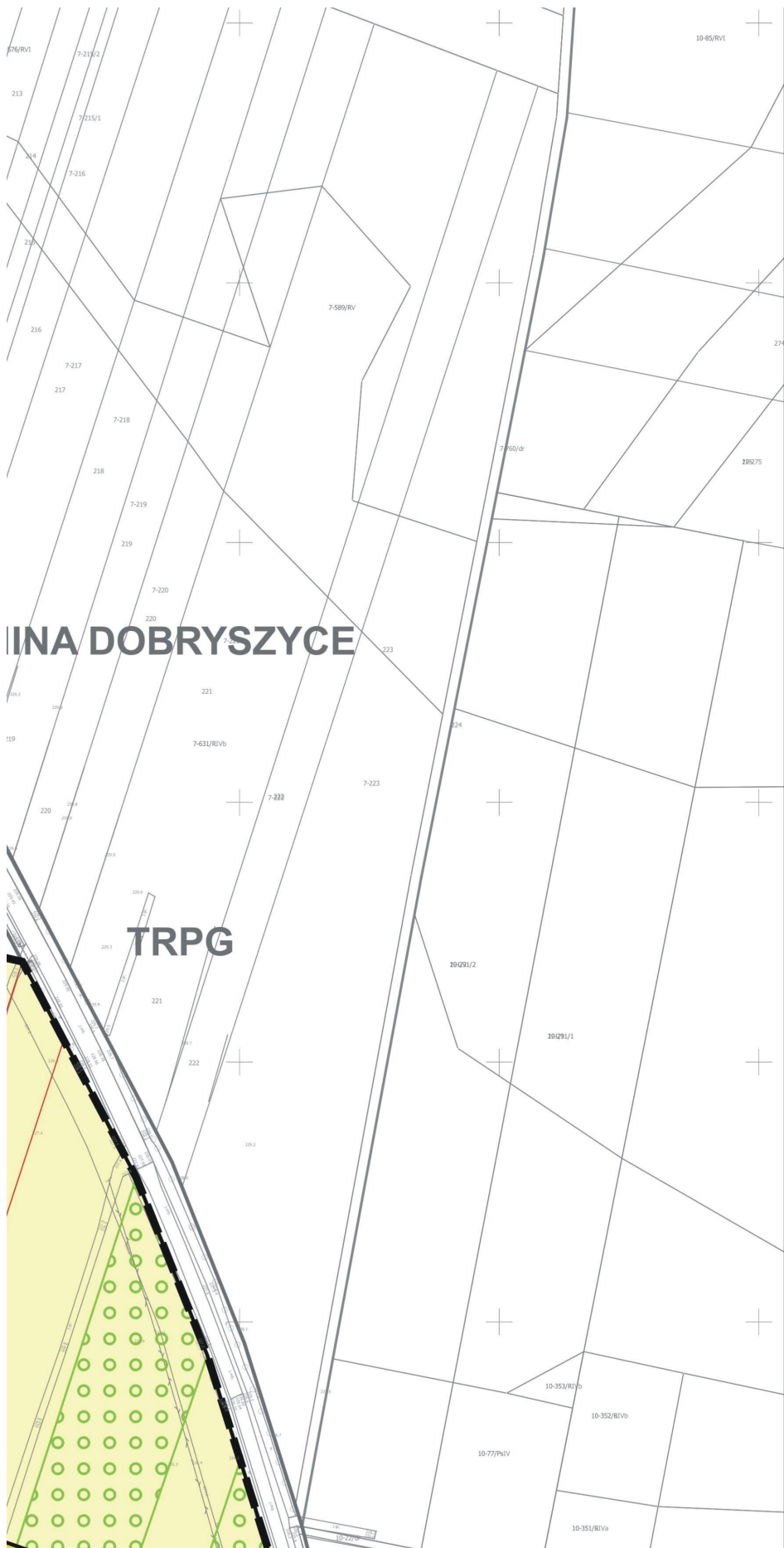
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 408 „NIECKA MIECHOWSKA (CZĘŚĆ NW)”



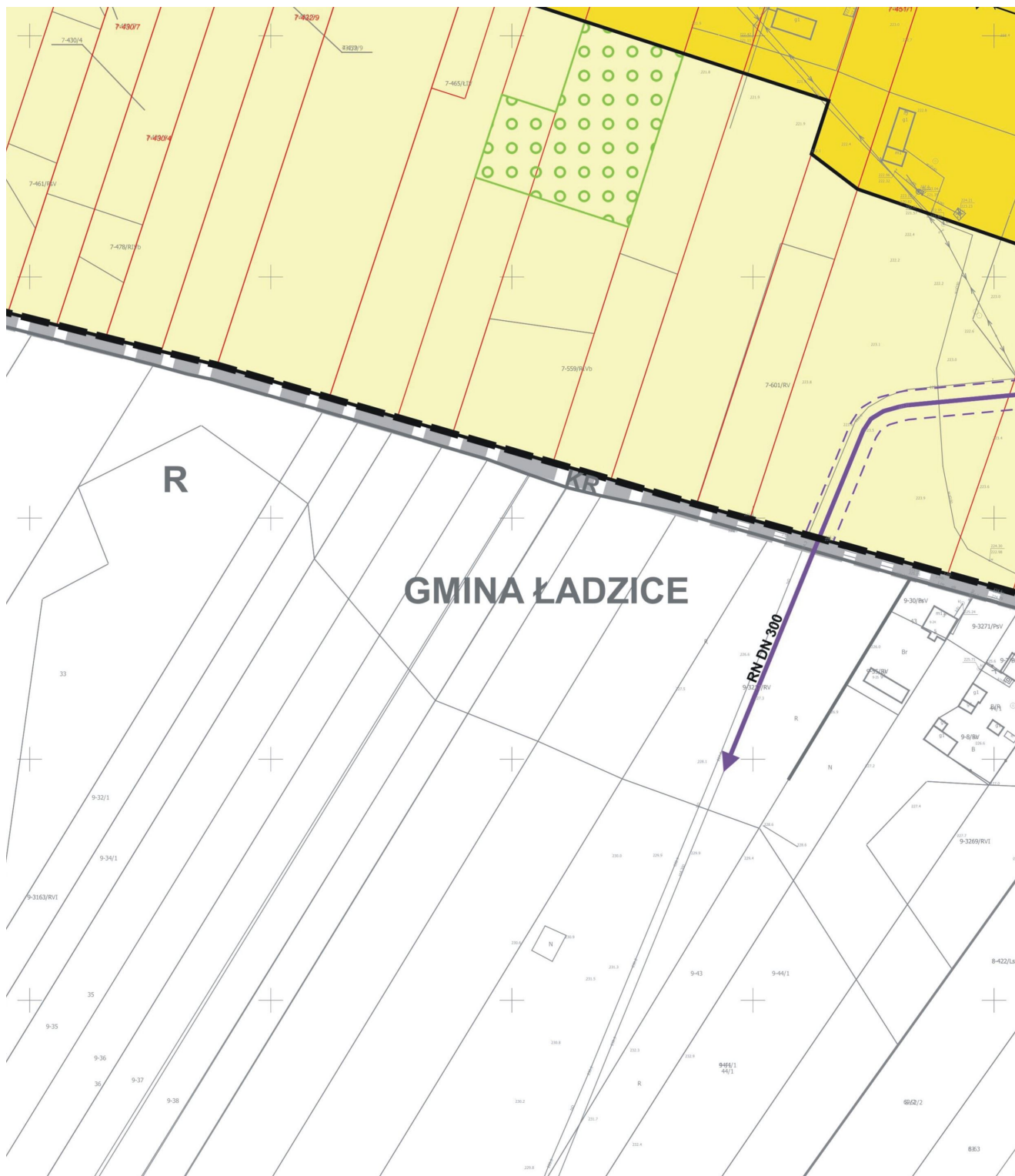
Rysunek planu - fragment nr 3



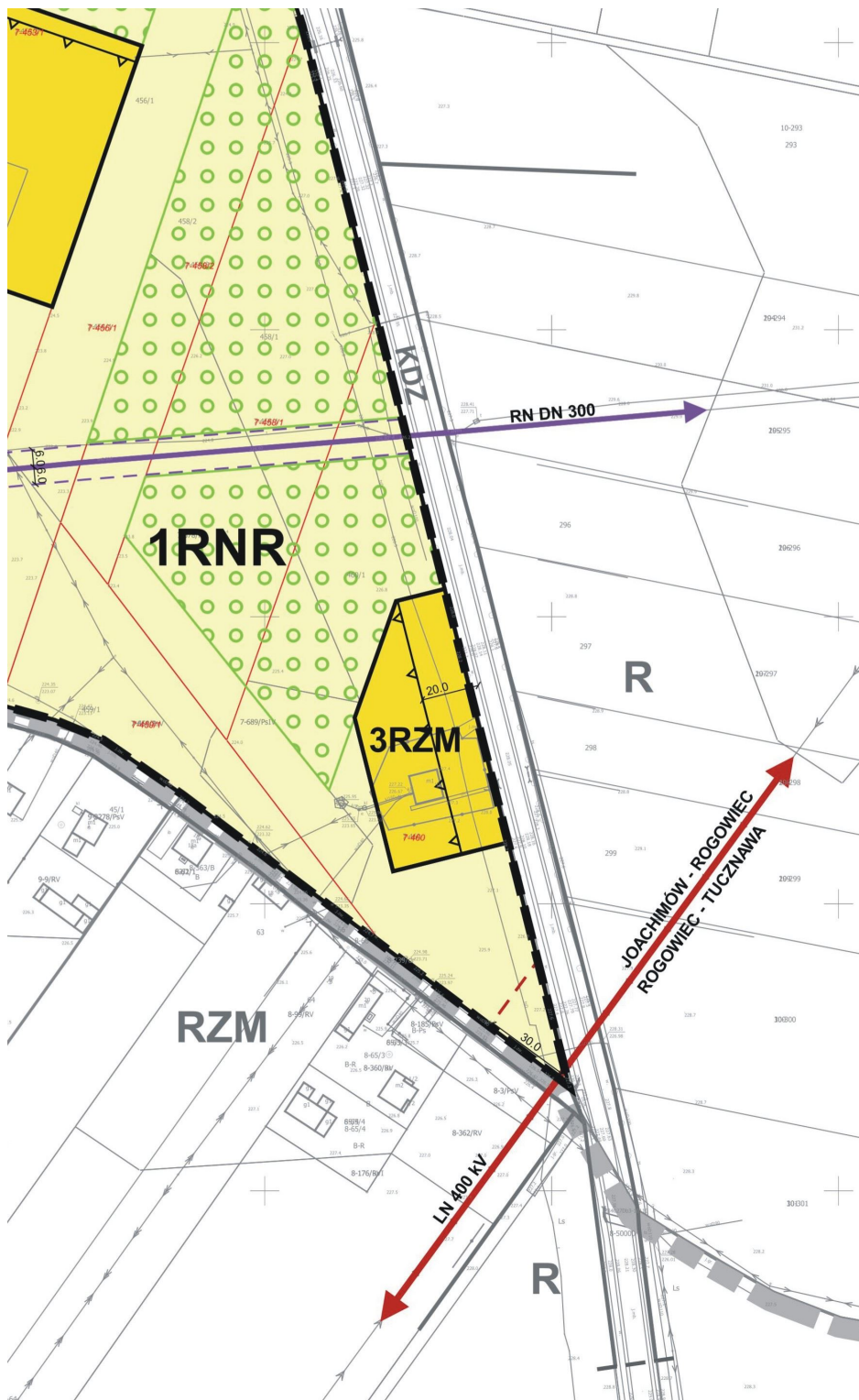
Rysunek planu - fragment nr 5



Rysunek planu - fragment nr 6



Rysunek planu - fragment nr 8



Rysunek planu - fragment nr 9

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w Dobryszycach o sposobie realizacji zapisanych w planie 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572), ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1145, 1222), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1530, 1572).

Koszty związane z realizacją ustaleń przedmiotowego planu nie będą obciążać budżetu gminy, ponieważ plan w przeważającej części utrzymuje istniejące zagospodarowanie, a obszar nim objęty jest już wyposażony w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej. Jedyny teren inwestycji celu publicznego w obszarze objętym planem stanowi niewielki fragment drogi zbiorczej, o znaczeniu ponadlokalnym, oznaczony symbolem 1KDZ – drogi powiatowej, której zagospodarowanie nie leży w gestii gminy.

Wpływ niniejszego planu na finanse publiczne należy uznać za ograniczony, ze względu na jego ukierunkowanie na uregulowanie zagospodarowania przestrzennego obszaru zgodnie z jego dotychczasowym użytkowaniem. Powyższe skutkować będzie nikłymi kosztami związanymi z realizacją infrastruktury technicznej oraz niewielkim wzrostem wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/71/24

RADY GMINY W DOBRYSZYCACH

z dnia 18 grudnia 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2024 poz. 1130).

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 LXXX/423/24 Rady Gminy w Dobryszykach z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad zagospodarowania dla obszaru obejmującego zabudowę zagrodową wraz z otaczającymi ją gruntami użytkowymi rolniczo, zlokalizowanego w sąsiedztwie drogi powiatowej 3947E.

Dla obszaru objętego projektem planu obecnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobryszyce zatwierdzonym uchwałą Nr XV/88/2000 Rady Gminy w Dobryszykach z dnia 26 lipca 2000 r., a także wymogi obowiązujących przepisów, w tym w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i ich oznaczeń wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Rysunek planu został sporządzony w skali 1: 2000 ze względu na charakter i sposób zagospodarowania obszaru objętego projektem planu. Mała liczba terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz oznaczeń obowiązujących i informacyjnych zapewnia pełną czytelność rysunku w przyjętej skali. W tej sytuacji brak uzasadnienia dla generowania przedmiotowego rysunku planu w skali tj. 1:1000, co nie wpłynie na jego lepszą czytelność.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono: tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM, teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem RNR oraz teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ.

W obszarze objętym planem nie występują grunty chronione I-III klasy bonitacyjnej.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych określono w §5-§8 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Radomsku.

W projekcie przyjmuje się zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV i średniego napięcia 15 kV, strefy bezpieczeństwa istniejącego rurociągu naftowego, zakazów lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy zagrodowej.

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

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości, a także zasięg i charakter występującego zagospodarowania.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i w odniesieniu do rurociągu naftowego oraz melioracji i urządzeń wodnych (§14 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa. W trakcie sporządzenia projektu planu wpłynęło 11 wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach od 05.09.2024 r. do 03.10.2024 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę.

W dniu 18.09.2024 r. w Urzędzie Gminy w Dobryszytach odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

W ramach partycypacji społecznej wpłynęły 102 uwagi do projektu planu oraz 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w sąsiedztwie zwartej zabudowy wsi Rożny. Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg i ciągów publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy i umożliwia 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 Dobryszytach z dnia 26 kwietnia 2016 r., w której wskazano zasadność sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb inwestycyjnych wynikających z bieżących potrzeb.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy stwierdzić, że ustalenia planu zasadniczo utrzymują istniejące zagospodarowanie, w tym wyposażenie w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, więc nie przewiduje się, aby gmina wskutek uchwalenia planu poniosła koszty związane z realizacją jej zadań własnych w zakresie inwestycji w infrastrukturę techniczną.

Powyższy stan uwzględnia załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, który odnosi się do sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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