

**UCHWAŁA NR LIII-439/2023
RADY GMINY DOBROSZYCE**

z dnia 25 maja 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn.zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn.zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXX-239/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce przyjętego uchwałą nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późn. zm., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz.U. z 2021 r. poz. 214).

§ 2. Na rysunku planu określa się oznaczenia graficzne, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granice obszaru objętego planem, stanowiące jednocześnie granice strefy ochrony konserwatorskiej – krajobrazu kulturowego, granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznych układów ruralistycznych wpisanych do ewidencji zabytków oraz obszaru jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry” o kodzie PLGW600096;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) obszar zieleni urządzonej;
- 6) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) wymiarowanie odległości w metrach.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na którym można lokalizować budynki, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

- b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren;
- c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **obiekty i urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz obiekty garażowe, dojścia i dojazdy, dojazdy wewnętrzne oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, a także wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe oraz altany i wiaty;
- 3) **wskaźnik powierzchni zabudowy** - powierzchnia wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych nadziemnych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w stosunku do jej powierzchni wyrażony w %;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej (w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 6) **wysokość zabudowy** - przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu (w przypadku budynku: przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku) a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych.
- 7) **usługi turystyczne** – usługi związane z zapewnieniem noclegu na określony czas podczas pobytu poza stałym miejscem zamieszkania; punkty informacji turystycznej; agroturystyka, domy pracy twórczej, usługi gastronomiczne, usługi związane z hippoterapią, rekreacją związaną hodowlą koni;
- 8) **usługi zdrowia** – usługi w zakresie opieki zdrowotnej, w tym placówki opiekuńcze.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dla istniejących terenów zabudowanych, które posiadają mniejsze niż ustalone w planie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej - zakazuje się pomniejszania powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b);
- 2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) remont i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3) obowiązuje stosowanie kolorystyki zabudowy harmonizującej z otoczeniem, zbliżonej do kolorów tradycyjnych materiałów budowlanych, takich jak: wapno, piasek, drewno, kamień, cegła, kamień naturalny oraz do kolorów uzyskiwanych z naturalnych pigmentów.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MU** obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – dwór, ob. szkoła nr 23.

2. Dla obiektu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się rozbiórkę zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) nakazuje się stosowanie dachówki w kolorze ceglastym,
- 3) zakazuje się tynkowania lub przykrywania innym materiałem (w tym docieplania od zewnątrz) ceglanych i drewnianych elewacji oraz ich kamiennych fragmentów,
- 4) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie pierwotnego układu stolarki okiennej i drzwiowej,
- 5) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, rozmieszczenie otworów,
- 6) dopuszcza się dostosowanie budynków do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w sposób zharmonizowany z zabytkową elewacją budynku oraz z zachowaniem jego historycznego charakteru,

3. W przypadku dokonania odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

§ 10. 1. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych „Dorzecze Odry” o kodzie PLGW600096, na której obowiązują działania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zgodnie z przepisami odrębnymi, a zagospodarowanie terenu nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu środowiskowego zgodnie z wymogami Ramowej Dyrektywy Wodnej.

2. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych. Ze względu na brak przyjętego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

§ 11. Określa się następujące szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów **MU** określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowowydzielanej działki: 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki: 1500 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowowydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – na terenie **1WS/Z** ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie **infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

3) w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł dopuszcza się stosowanie urządzeń fotowoltaicznych:

- a) mikroinstalacji,
- b) urządzeń o mocy zainstalowanej poniżej 100 kW,

4) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci.

3) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględnić pasy technologiczne w których ustala się zakaz sadzenia roślinności wysokim oraz o rozbudowanym systemie korzeniowym o szerokości nie mniejszej niż:

- a) dla napowietrznych linii WN – 22 m (po 11 m z każdej ze stron od osi linii),
- b) dla napowietrznych linii SN – 14 m (po 7 m z każdej ze stron od osi linii),
- c) dla napowietrznych linii nN – 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m z każdej ze stron od osi linii),
- d) dla kablowych linii Wn – 1,0 m (po 0,5 m z każdej ze stron od osi linii),
- e) dla kablowych linii SN i nN 0,4 kV - (po 0,25 m z każdej ze stron od osi linii);

4) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) poprzez wodociąg gminny; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;

2) należy zapewnić dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

a) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne, należy odprowadzać za pośrednictwem sieci kanalizacyjnej, do oczyszczalni ścieków;

b) do czasu realizacji kanalizacji obowiązują przepisy odrębne.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie zabudowy w gaz ziemny do celów socjalno-gospodarczych lub grzewczych w oparciu o sieć gazową – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się budowę lub rozbudowę sieci gazowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu gazyfikacji obszaru na wszystkich terenach,

3) wzdłuż istniejących oraz planowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru, poprzez drogę wewnętrzną mającą włączenie do publicznego układu komunikacyjnego poza granicami planu;
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż :
 - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi
 - b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15, na każde rozpoczęte 15 miejsc.

§ 15. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami **od 1MU do 3MU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
 - b) usługi turystyczne,
 - c) usługi zdrowia;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleni.
2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenie **1MU**:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci w przedziale: 38° – 45°:
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - c) dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe o symetrycznych połaciach głównych,
 - d) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym bądź dachówka cementowa w kolorze naturalnym;
 - 2) dla budynków przeznaczenia podstawowego na terenach **2MU, 3MU**:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci w przedziale: 38° – 45°:
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
 - c) dachy dwuspadowe, dachy naczółkowe o symetrycznych połaciach głównych,
 - d) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, brązowym bądź dachówka cementowa w kolorze naturalnym;
 - 3) dla pozostałej zabudowy:
 - a) dachy o kącie nachylenia połaci w przedziale: 38° - 45°,
 - b) maksymalna wysokość: 9 m,
 - c) dachy dwuspadowe, o symetrycznych głównych połaciach z dopuszczeniem stosowania lukarn i facjat,

- d) pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglonym, brązowym bądź dachówka cementowa w kolorze naturalnym;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 5) intensywność zabudowy:
- minimalna: 0,001,
 - maksymalna: 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 60%;
- 7) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:
- 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 na każde rozpoczęte 50m² usługowej powierzchni użytkowej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- dla terenu 1MU: 1400 m²,
 - dla terenu 2MU: 800 m²,
 - dla terenu 3MU: 1500 m²;
- 9) wyznacza się obszar zieleni urządzonej, przy czym co najmniej 20% powierzchni powinna zająć zielen zimozielona w formie żywopłotów, szpalerów drzew lub zgrupowań drzew i krzewów; dopuszcza się lokalizację parkingu terenowego.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenów odbywać się będzie z drogi wewnętrznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

§ 18. 1. Ustala się **teren drogi wewnętrznej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**, dla którego obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonych terenów i posiadające podłączenie do drogi publicznej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) chodniki,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 5m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Ustala się **teren wód powierzchniowych i zieleni**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS/Z**, dla którego obowiązuje:

- 1) podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe oraz zieleń;
- 2) uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m;

- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 10%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0
 - b) maksymalna: 0,1;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 80%.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dojazd do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych położonych poza granicami planu lub poprzez służebność;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroszyce.

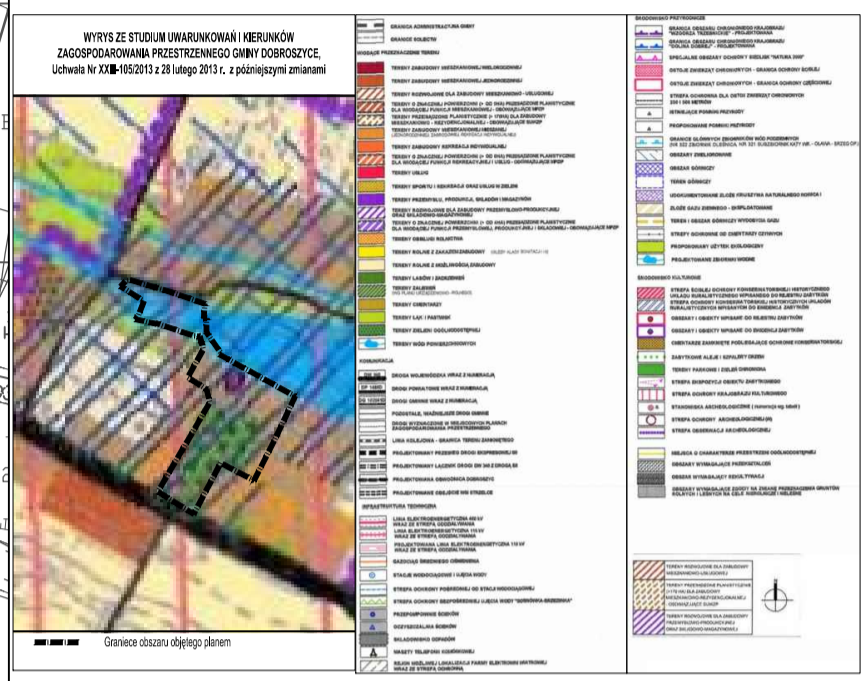
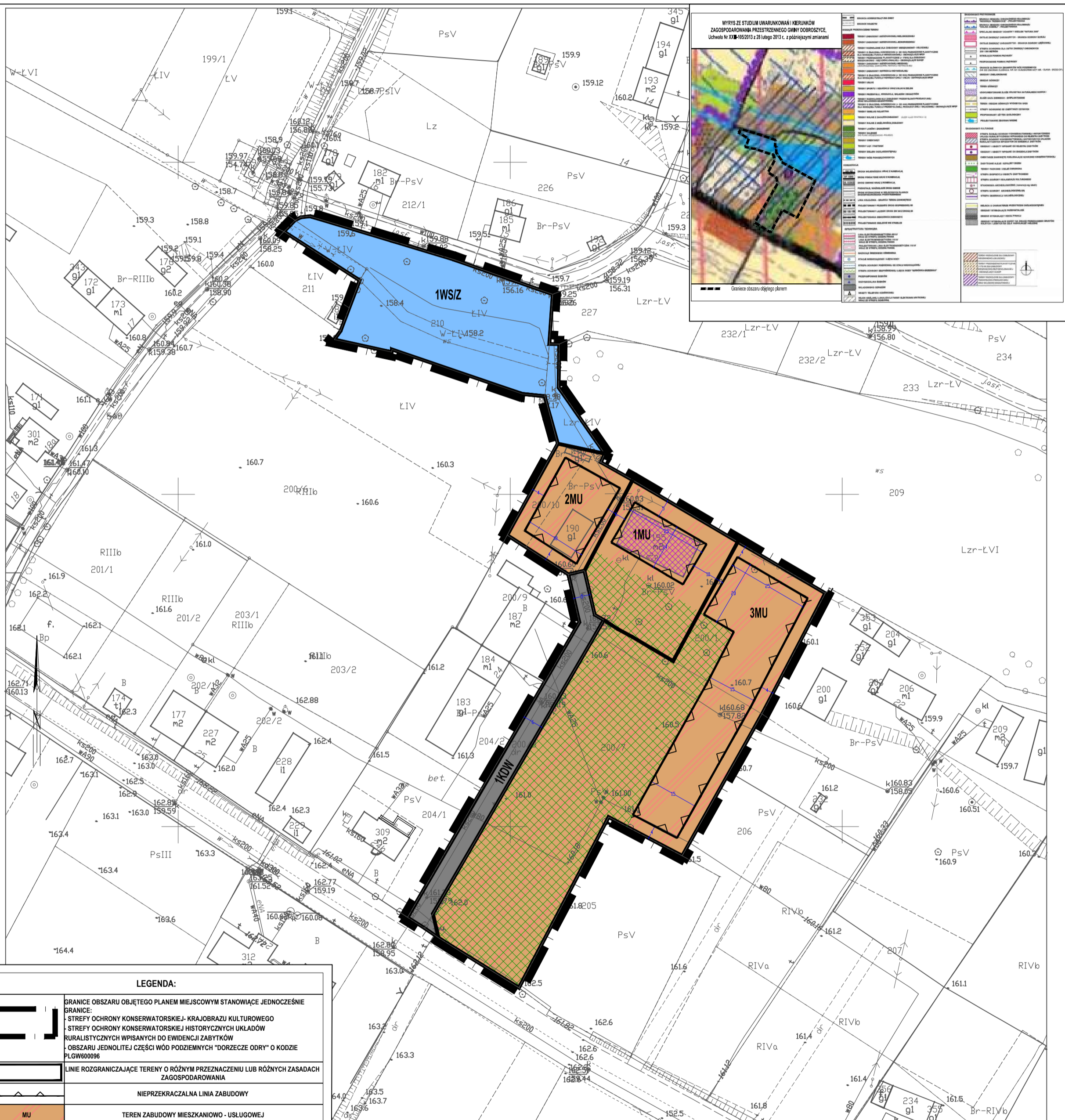
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

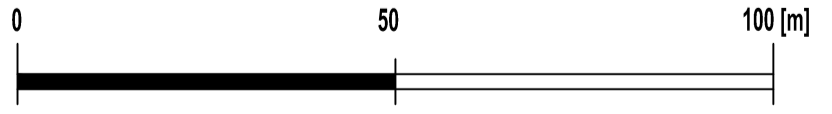
Dariusz Palma



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU ZLOKALIZOWANEGO WE WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI SIEKIEROWICE



LEGENDA:	
	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM STANOWIĄCE JEDNOCZEŚNIE GRANICE: STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ- KRAJOBRAZU KULTUROWEGO STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNYCH UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH WPISANYCH DO EVIDENCJI ZABYTKÓW OBSZARU JEDNOLITEJ CZĘŚCI WÓD PODZIEMNYCH "DORZECZE ODRY" O KODZIE PLGW600096
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	MU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	WSZ TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH I ZIELENI
	OBSZAR ZIELENI URZĄDZONEJ
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	WYMIAROWANIE ODLEGŁOŚCI W METRACH



TN.430.1655.2020
 Układ odniesienia: PL-ETRF89
 Układ współrzędnych: PL-2000, strefa 6 (18°)
 Układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH

MAPA ZASADNICZA
 SKALA 1:1000
 Sekcje mapy: 6.152.14.19.2; 6.152.14.14.4; 6.152.14.20.1; 6.152.14.15.3

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII-439/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 25 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice, tj. w dniach od 25 stycznia 2023 r. do 15 lutego 2023 r., oraz w trakcie przewidzianym na składanie uwag tj. do dnia 10.03.2023 r., wpłynęło 1 pismo zawierające uwagę.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) i art. 30 ust. 1 ustawy dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) Wójt Gminy Dobroszyce, rozpatrzył złożoną do przedmiotowego planu uwagę w drodze Zarządzenia Nr 40/2023 z dnia 31 marca 2023 r. Wykaz złożonych uwag oraz zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag załączono do dokumentacji prac planistycznych.

W wyniku podjętych rozstrzygnięć, na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawia się uwagi, które nie zostały uwzględnione w całości bądź części, celem rozstrzygnięcia przez Radę Gminy Dobroszyce.

Rada Gminy Dobroszyce,

po uprzednim rozpatrzeniu uwag, rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 05.02.2023 r. przez Państwo Wioletę i Antoniego Zdzenickich dotyczącej dz. nr 200/7 obr. Siekierowice.

Wnioskodawca wnosił o możliwość podziału terenu na 2 działki w taki sposób, aby możliwe było zlokalizowanie dodatkowego obiektu przy drodze gminnej (położonej poza granicami planu) w sposób przedstawiony na załączonej mapie.

Uzasadnienie

Rozpatrując zgłoszone uwagi uznano, że wnioskowane przeznaczenie narusza ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce (uchwała nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami). Na obszarze obowiązkowego zagospodarowania zielenią nie ma możliwości lokalizacji zabudowy kubaturowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII-439/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 25 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tDz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2267) Rada Gminy Dobroszyce rozstrzyga, co następuje:

- 1) Nie przewiduje się zadań w zakresie realizacji dróg publicznych.
- 2) Nie przewiduje się realizacji zadań w zakresie infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII-439/2023

Rady Gminy Dobroszyce

z dnia 25 maja 2023 r.

Zalacznik4.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
do uchwały nr LIII-439/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Dobroszyce sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXX-239/2021 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 25 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice.

2. Plan obejmuje powierzchnię ok. 3,3 ha, położony w obrębie geodezyjnym Siekierowice.

3. Obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XII-55/99 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 23 lipca 1999 r.

4. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroszyce przyjętym przez Radę Gminy Dobroszyce uchwałą nr XXIII-105/2013 Rady Gminy Dobroszyce z dnia 28 lutego 2013 r. z późniejszymi zmianami. Przeznaczony jest głównie pod tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej oraz wody powierzchniowe i zieleń. Przedmiotowy plan miejscowy został sporządzony na wektorowej mapie zasadniczej w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.

5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

6. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

ustalenia projektu planu stanowią kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy terenów sąsiadujących i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,

b) do opracowanego projektu planu miejscowego nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony zabytków, wprowadzenie stref ochrony konserwatorskiej oraz zabytków archeologicznych;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

a) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

b) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.

7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

a) informacje o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały ogłoszone zgodnie z wymogami art. 17 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, w związku z art. 46 pkt 1 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 w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenia wywieszane na tablicach ogłoszeń,

b) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków do projektu planu w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie złożono wniosków w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

c) zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,

d) projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu i wpłynęła 1 uwaga.

12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy indywidualnych ujęć wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.

14) w terminie określonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o przystąpieniu do sporządzania mpzp nie złożono w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) wniosków do planu ani w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.

15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną „Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroszyce”, przyjętą uchwałą nr IX-93/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r.

9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

a) realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona;

b) wprowadzenie w życie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

c) w pierwszych latach po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejszy plan wejdzie w życie), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego;

d) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkie wynikające z ewentualnej rozbudowy lub przebudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.

10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Dobroszyce uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego we wschodniej części miejscowości Siekierowice jest uzasadnione.