

**UCHWAŁA NR XXXIV/204/17
RADY GMINY DOBROMIERZ**

z dnia 5 lipca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu
„Gniewków I” – obszar planistyczny „B”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730, 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), a także na podstawie Uchwały Nr XV/104/16 Rady Gminy Dobromierz z dnia 26 lutego 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I – obszar planistyczny „B”, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/271/02 Rady Gminy Dobromierz z dnia 07 lutego 2002 r. z późn. zmianą (Uchwała Nr XXII/127/12 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29 sierpnia 2012 r.) uchwała się, co następuje:

**Rozdział I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I – obszar planistyczny „B”.

2. Plan obejmuje obszar położony w obrębie Gniewków, na zachód od linii kolejowej, którego granice zostały oznaczone na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
4. Załącznik nr 2 nie stanowi ustaleń planu.

§ 2. 1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) elementy krajobrazu kulturowego oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) obszary przestrzeni publicznej;
- 3) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych, a także krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) uwarunkowania wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów objętych planem miejscowym innego niż ustalony w art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777 ze zm.).

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I” – obszar planistyczny „B”;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyodrębniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć funkcje określone w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, które winny stać się, w ramach realizacji planu, dominującym, obligatoryjnym sposobem zagospodarowania terenu, zajmującym minimum 80% jego powierzchni. W ramach ustalonego przeznaczenia podstawowego terenu mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające w tym zabudowa towarzysząca oraz zieleń;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które ma charakter opcjonalny i może zajmować do 20% powierzchni terenu;
- 5) **maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu; która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków i wiat;
- 6) **terenie zabudowy produkcyjno - usługowej** – należy przez to rozumieć teren służący działalności z zakresu:
 - a) usług nie wymagających ochrony akustycznej w myśl przepisów odrębnych,
 - b) produkcji,
 - c) rzemiosła i drobnej wytwórczości,
 - d) baz, składów i magazynów,
 - e) działalności pomocniczej na rzecz terenów powierzchniowej eksploatacji surowców.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczenie terenu – wyrażone numerem i symbolem literowym;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

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

- 1) energię dla celów grzewczych i technologicznych należy pozyskiwać z wykorzystaniem systemów proekologicznych;
- 2) obszar objęty planem nie podlega ochronie akustycznej;

- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne;
- 4) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich do odbiorników, należy podczyścić z zanieczyszczeń ropopochodnych, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej;
- 5) uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich;
- 6) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) w przypadku ryzyka rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń na przyległe tereny rolne i leśne należy wprowadzać ciągi zieleni izolacyjnej eliminujące to ryzyko;
- 8) ustala się zasady ochrony krajobrazu zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 do § 8.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w § 8;
- 2) wymóg stosowania stonowanej kolorystyki elewacji z wykluczeniem barw podstawowych oraz odblaskowych;
- 3) wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega stanowisko archeologiczne nr AZP 25/82-2.

2. Położenie stanowiska, o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu.

3. Obszar położony w granicach stanowiska archeologicznego uznaje się za teren, na którym znajdują się zabytki archeologiczne i wymaga postępowania określonego dla takiego terenu w przepisach odrębnych.

4. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach terenu górniczego ustanowionego dla złoża „Gniewków III”; granica terenu górniczego przebiega poza obszarem objętym planem. Kopalina ze złoża, dla którego wyznaczono powyższy teren górniczy, wydobywana jest przy użyciu materiałów wybuchowych, z czym mogą wiązać się szkodliwe oddziaływania w postaci rozrzutu odłamków skalnych, działania powietrznej fali udarowej i szkodliwych drgań sejsmicznych.

5. W związku z uwarunkowaniem, o którym mowa w ust. 4 przy projektowaniu i sytuowaniu nowej zabudowy i jej użytkowaniu w granicach przewidywanej strefy szkodliwego oddziaływania robót strzałowych prowadzonych w związku z wydobywaniem kopaliny należy zagwarantować warunki niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego, w tym ochrony obiektów budowlanych oraz ustalić sposób zabezpieczenia strefy rozrzutu odłamków skalnych.

6. Cały obszar objęty planem położony jest w granicach projektowanego terenu górniczego dla złoża „Gniewków P”; z chwilą ustanowienia w/w terenu górniczego, w ramach odrębnego od planu postępowania, obszar położony w jego granicach będzie podlegał ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się wymagania w zakresie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kształtowania i ochrony ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz zasad oraz warunków zagospodarowania terenu, określone w poniższych tabelach 1 i 2:

Tabela 1 – ustalenia dla terenu 1.PU:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjno – usługowej; 2) przeznaczenie uzupełniające: a) parkingi i drogi wewnętrzne, b) infrastruktura techniczna spełniająca wymogi § 10; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) wskaźnik intensywności zabudowy: a) minimum 0,001, b) maksimum 0,70, 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - maksimum 0,80; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; 4) maksymalna wysokość zabudowy 12,00m; 5) geometria dachów - symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połąci zawartym w zakresie 30 - 450 lub płaskie; 6) określa się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, których położenie ustala rysunek planu; odległości maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających wynoszą 6,00m; 7) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji – zgodnie z ustaleniami

Tabela 2 – ustalenia dla terenu 2.R:

1.	Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające:
	1) przeznaczenie podstawowe - teren rolniczy; 2) przeznaczenie uzupełniające – nie dopuszcza się; 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.
2.	Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
	1) ustala się zakaz zabudowy; 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy dróg rolniczych oraz urządzeń melioracyjnych.

§ 9. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna powierzchnia działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 25,00 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w zakresie 60⁰–120⁰;
- 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, dla których ustala się odpowiednio minimalną powierzchnię 5 m² oraz minimalną szerokość frontu – 2,00 m.

§ 10. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w sposób zapewniający:

- 1) zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę oraz gospodarkę ściekową w oparciu o rozwiązania indywidualne zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) wyposażenie terenu w pozostałe media w oparciu o warunki określone w przepisach odrębnych.

2. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji sieci przesyłowych infrastruktury technicznej.

3. Sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek, o ile z warunków technicznych bądź lokalizacyjnych nie wynikają inne wymagania.

4. W granicach terenu 1.PU dopuszcza się instalowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100kW.

5. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej jest dopuszczalna na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar objęty planem ma zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez system dróg położonych stycznie do tego obszaru;
- 2) ustala się warunki powiązań z zewnętrznym układem komunikacyjnym – zgodnie ze stanem istniejącym oraz wynikającym z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w granicach terenu 1.PU dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych o parametrach ustalonych w § 8 tabeli 1.

7. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - a) na rzecz obiektów usługowych - 1 miejsce postojowe na 40m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) na rzecz obiektów pozostałych – 1 miejsce postojowe na 5 pracowników;
- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania - na wyznaczonych miejscach postojowych lub w garażach;
- 3) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

**Rozdział III.
PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

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

Przewodnicząca Rady

Aleksandra Luks

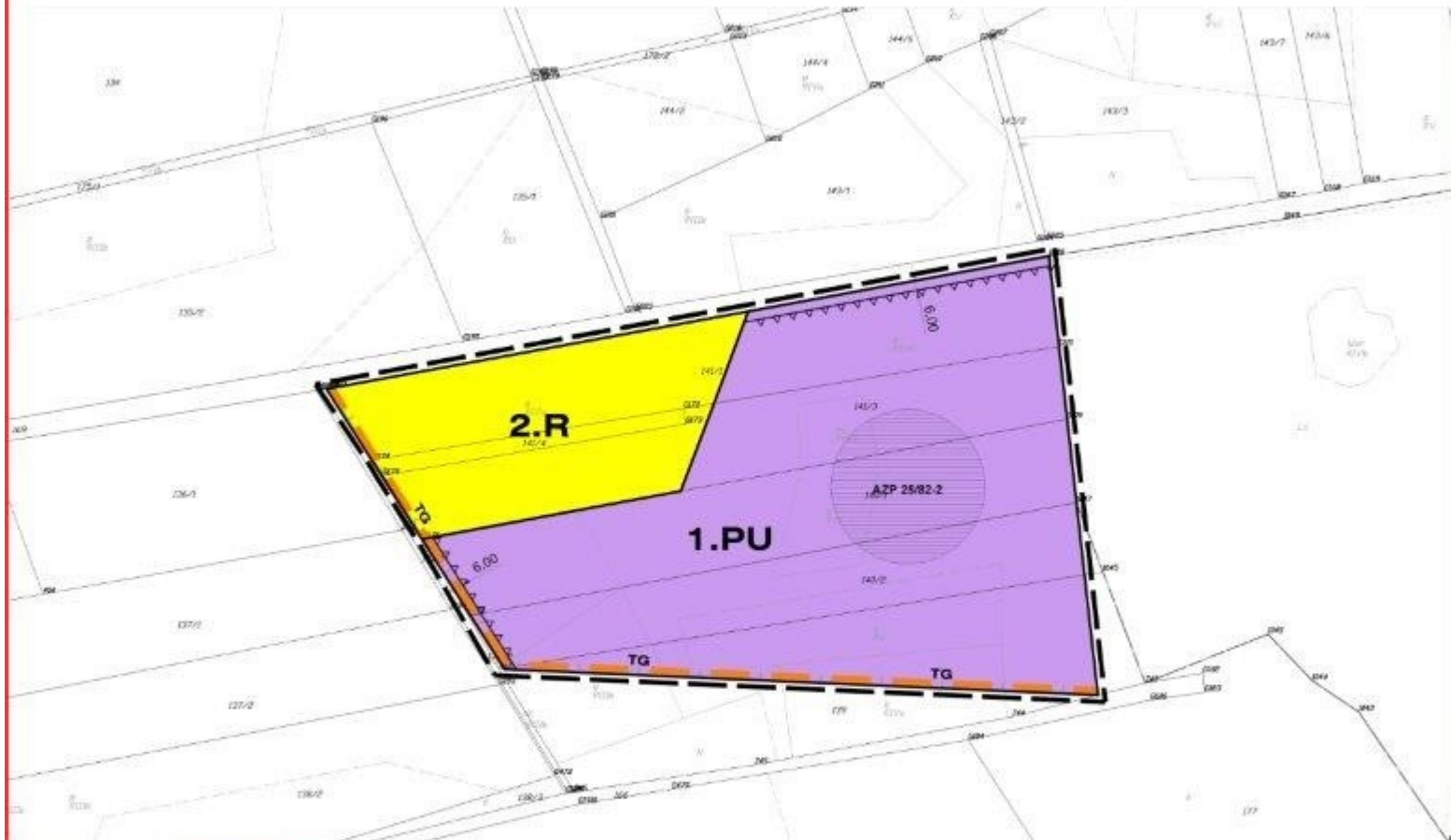


skala 1:2000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA KOPALNI GRANITU "GNIEWKÓW I" - OBSZAR PLANISTYCZNY "B" RYSUNEK PLANU

Załącznik Nr 1 do UCHWAŁY NR XXXIV/204/17
RADY GMINY DOBROMIERZ z dnia 5 lipca 2017 r.



wyciąg z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz Uchwała Nr XLII/271/02 Rady Gminy Dobromierz z dn. 07.02.2002 r., zwaną:

OZNACZENIA: OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:

1.PU	teren zabudowy produkcyjno - usługowej
2.R	teren rolniczy
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy
	granica obszaru objętego planem
OZNACZENIA INFORMACYJNE:	
	projektowana granica terenu górniczego "Gniewków I"
	stanowisko archeologiczne nr AZP 25/82-2
	odległość maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej

**Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR XXXIV/204/17
RADY GMINY DOBROMIERZ
z dnia 5 lipca 2017 r.**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I” – obszar planistyczny „B”, po stronie gminy nie wystąpią zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia planu.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR XXXIV/204/17
RADY GMINY DOBROMIERZ

z dnia 5 lipca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni
granitu „Gniewków I” – obszar planistyczny „B”**

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego kończącym procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I” – obszar planistyczny „B” i stanowi realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 oraz 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), a także zobowiązań wynikających z Uchwały Nr XV/104/16 Rady Gminy Dobromierz z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania w/w planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówią, że:

„plan miejscowy Uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I” – obszar planistyczny „B” dotyczy obszaru, który był objęty pracami planistycznymi, podjętymi w roku 2011, na mocy Uchwały Nr VII/40/11 z dnia 13 kwietnia 2011 r., dotyczącymi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I”. Uchwałą Nr XXII/127/12 z dnia 29 sierpnia 2012 r. Rada Gminy Dobromierz podjęła decyzję o podziale w/w obszaru na 2 odrębne obszary planistyczne – „A” oraz „B”. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla kopalni granitu „Gniewków I” – obszar planistyczny „A” został uchwalony Uchwałą Nr XIV/94/16 Rady Gminy Dobromierz z dnia 22 stycznia 2016 r. Ze względu na znaczny upływ czasu oraz zmiany w przepisach prawa, Wójt Gminy Dobromierz zdecydował o zasadności przeprowadzenia procedury planistycznej dla obszaru planistycznego „B” od początku, tj. powtórzenia wszystkich wcześniej przeprowadzonych czynności.

Projekt planu, przed przedłożeniem go Radzie Gminy do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016r. poz. 353 ze zm.).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono:

- a) z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska pismem znak WSI.411.193.2016.DK z dnia 21 lipca 2016 r.,
- b) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym Postanowieniem nr 126/16 znak ZNS.600.17.2016.EK z dnia 13 lipca 2016 r.

Następnie projekt planu uzyskał wymagane opinie w/w organów:

- a) opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak WSI.410.461.2016.DK z dnia 29 września 2016 r.,
- b) Postanowienie Nr 193/16, znak ZNS.602.19.2016.EK Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Świdnicy z dnia 23 września 2016 r.

W terminie od dnia 4 maja 2017 r. do dnia 1 czerwca 2017 r. dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony był do publicznego wglądu a dnia 31 maja 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do dnia 16 czerwca przyjmowane były uwagi. Do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko uwagi nie wpłynęły. Projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Wykaz w/w dokumentów zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie z wymaganiami Rozporządzenia MI z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Obszar objęty planem w części obejmuje grunty rolne kl. III. Część z nich uzyskała zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w ramach wcześniej obowiązującego planu miejscowego. Pozostała część zachowuje obecne, rolnicze przeznaczenie. W obszarze objętym planem nie występują grunty leśne.

W związku z powyższym nie było wymagane uzyskanie zgód o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rada Gminy Dobromierz stwierdziła iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz uchwalonego Uchwałą Nr XLI/271/02 Rady Gminy Dobromierz z dnia 07 lutego 2002 r. z późn. zmianą (Uchwała Nr XXII/127/12 Rady Gminy Dobromierz z dnia 29 sierpnia 2012 r.). Projekt planu bazował na opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Niniejszy plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury a także walory architektoniczne i krajobrazowe. Teren wskazany pod aktywności gospodarcze z zakresu produkcji i usług położony jest poza ciągiem osadniczym wsi Gniewków, nie ingeruje w wykształcony układ przestrzenny wsi i nie ogranicza jego dalszego rozwoju zgodnego z utrwaloną przestrzennie zasadą; zawarte w projekcie planu wymogi dotyczące kształtowania zabudowy są dostosowane do warunków lokalizacyjnych i zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną;
- plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami; tereny przeznaczone pod zainwestowanie zajmują przestrzeń pomiędzy terenami powierzchniowej eksploatacji surowców, tworząc skoncentrowaną strukturę, nie ingerującą w zwarte kompleksy gruntów rolnych, co umożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej;
- w obszarze objętym planem występuje jedynie stanowisko archeologiczne. Nie znajdują się tu inne zabytki oraz obszary objęte ochroną ze względu na dziedzictwo kulturowe; plan ustala ochronę zabytków archeologicznych poprzez zapisy zawarte w § 6 i 7; na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony; przyjęte rozwiązania uzyskały uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych; przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów (w dalszych procesach inwestycyjnych) w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań;
- plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wskazanie pod zabudowę obszaru stykowego do terenów powierzchniowej eksploatacji surowców; równocześnie w optymalny sposób rozwiązano obsługę komunikacyjną obszaru – wykorzystując w tym celu istniejące drogi; plan zakłada rozwiązanie gospodarki ściekowej oraz zaopatrzenia w wodę w oparciu o rozwiązania indywidualne, tym samym nie wymaga rozbudowy tych systemów; dystrybucyjna sieć elektroenergetyczna jest dostępna z systemów zasilających kopalnię;
- dokument uwzględnia prawo własności, respektując prawa nabyte, nie naruszając wymogów ładu przestrzennego oraz uzasadnionego interesu publicznego;
- plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia;
- plan chroni interes publiczny nie ingerując w tereny rezerwowane pod inwestycje celu publicznego, a także poprzez przyjęte ustalenia zgodne z zasadą ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju;
- plan nie stawia barier dla rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym internetu szerokopasmowego, przy czym reguluje kwestie dotyczące zasad realizacji sieci przesyłowych;
- w pracach planistycznych społeczności lokalnej został zapewniony udział w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną; procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania organy gminy zważyły interes publiczny i interesy prywatne. Plan respektuje istniejący stan zagospodarowania terenów sąsiednich oraz potrzebę ich ochrony przy zagospodarowaniu terenu kopalni. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań. Nowe zagospodarowanie terenu (w tym dopuszczalna zabudowa) zostało rozplanowane z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobromierz, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego.

Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej logiczne rozmieszczenie wybranych funkcji. Obszar planu usytuowany jest poza granicami jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141). Dlatego też na obszarze tym nie wskazano terenów przeznaczonych pod nową zabudowę za wyjątkiem niezbędnego zagospodarowania towarzyszącego kopalni.

Gmina Dobromierz przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęte przez Radę Gminy Uchwałą Nr

XIII/90/15 z dnia 18 grudnia 2015r. W analizie tej projekt niniejszego planu a także zawarte w nim ustalenia zostały ocenione jako zasadne z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy.

Jak wskazano w analizie skutków finansowych uchwalenia planu, dokument ten wpłynie na finanse gminy w następującym zakresie:

- 1) uchwalenie planu wiąże się ze zmianą przeznaczenie nieruchomości położonych w granicach terenu PG.1, o łącznej powierzchni ok. 6,9 ha. Grunty te są własnością prywatną, zatem gmina może uzyskać dochody z tytułu tzw. „renty planistycznej” (przy spełnieniu dodatkowych warunków określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz z tytułu zwiększonego podatku od nieruchomości;
- 2) projekt planu nie wprowadza ustaleń, które wiązałyby się ze spadkiem wartości nieruchomości i ograniczeniami w korzystaniu z nich, które nałożyłyby na gminę obowiązek wypłaty odszkodowań. Wobec tego nie wywoła zobowiązań po stronie gminy wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nakłady na niezbędne inwestycje infrastrukturalne nie wystąpią. Dojazd do nieruchomości odbywać będzie się za pośrednictwem istniejących dróg wewnętrznych; projekt planu przewiduje zastosowanie rozwiązań indywidualnych w zakresie zaopatrzenia w wodę i gospodarki ściekowej;
- 4) pełna realizacja ustaleń planu wiąże się ze wzrostem dochodów gminy z tytułu podatków lokalnych o ok. 700 tys. zł.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.

WÓJT
(-) Jerzy Ulbin