

Uchwała Nr
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części sołectwa Dobroń Mały**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w nawiązaniu do uchwały Nr XX/153/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały, uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń” przyjętego uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) nr 1 o nazwie „Rysunek planu” będący załącznikiem graficznym w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) nr 2 o nazwie „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu”,
- 3) nr 3 o nazwie „Rozstrzygnięcia 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) dane przestrzenne aktu.

4. Na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały określa się oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefą ochronną,
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
- 6) literowe i barwne oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) krawędź jezdni (droga gminna nr 108065E, droga wojewódzka Nr 482),
- 2) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi oraz Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Mogilno,
- 3) linie wymiarowania (wymiar podany w metrach),

§ 2. Wymagania dotyczące obligatoryjnych i fakultatywnych elementów planu miejscowego określa się w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom jego obszaru.

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w Gminie Dobroń, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) zewnętrznych warstw izolacji termicznej
- 7) **ustawie** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 8) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **użytkowaniu terenu** - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania;
- 10) **przeznaczenie terenu** – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, w szczególności obiekty budowlane i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie rozumiane jako dodatkowe przeznaczenie terenu niekolidujące z jego przeznaczeniem podstawowym i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania terenu oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, o powierzchni nieprzekraczającej 49% powierzchni działki budowlanej
- 11) **objektach produkcyjnych, składach i magazynach** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji produkcyjnej, składowej lub magazynowej, w tym biura i pomieszczenia socjalne, obiekty przeładunkowe oraz inne pomieszczenia i obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo - składową;
- 12) **urządzeniach i obiektach technologicznych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia, takie jak maszty, kominy, silosy, zbiorniki, fragmenty linii produkcyjnych lub technologicznych, suwnice oraz inne obiekty i urządzenia związane z prowadzoną działalnością produkcyjną oraz magazynowo – składową niebędące budynkami;
- 13) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć przewody, urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne;
- 14) **dachu płaskim** – dach o spadkach połąci do 15°;
- 15) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w których prowadzona jest działalność niebędąca produkcją, służąca zaspokajaniu popytu na towary i usługi oraz inne pomieszczenia towarzyszące tym usługom;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do

którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;

- 17) **zabudowa istniejąca** – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) usługi związane z produkcją rolną,
 - b) urzędy, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia, dojazdy utwardzenia, miejsca parkingowe.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych:
 - a) wysokość nie większą niż 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe;
- 2) dla budynków usługowych
 - a) wysokość nie większa niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe;
- 3) dla budynków gospodarskich, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 7,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
 - c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z **§ 18**;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz dojazdów i dróg wewnętrznych wydzielonych w trakcie podziałów,

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa
- 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) usługi związane z produkcją rolną,

- b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
- c) dojścia, dojazdy, utwardzenia, miejsca parkingowe.

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

- 1) dla budynków gospodarskich, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2,
- 2) dla budynków usługowych związanych z produkcją rolną:
 - a) wysokość nie większą niż 8 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią kondygnację dopuszcza się jako poddasze użytkowe,
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,8;
- 6) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 8) kształtowanie geometrii dachów: płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 18;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **4MN** ustala się przeznaczenie jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) dojścia i dojazdy, utwardzenia, miejsca parkingowe

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

- 1) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i mieszkaniowo-usługowych:
 - a) wysokość nie większą niż 10,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym ostatnią dopuszcza się jako poddasze użytkowe;
- 2) dla budynków usługowych: wysokość nie większa niż 8,0 m
- 3) dla budynków gospodarczych, garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większą niż 6,0 m,
 - b) nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
 - c) dopuszczenie garaży wbudowanych w zabudowę przeznaczoną na funkcję mieszkaniową;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,6;
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
- 8) linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 10) dopuszcza się utrzymanie geometrii dachów budynków istniejących;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²,
- 12) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 18,

- 13) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza obszarem objętym planem oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów.
- 14) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działek minimum 12 metrów,
 - b) powierzchnia działek minimum 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się przeznaczenie jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia, obiekty i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia i obiekty technologiczne,
 - c) dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
 - d) zieleń izolacyjna,
- 3) ograniczenia związane z lokalizacją obiektów budowlanych oraz użytkowaniem terenu:
 - a) zakaz składowania materiałów opałowych i sypkich na otwartych placach magazynowych,
 - b) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu,
 - c) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - d) między nieprzekraczalną linią zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod lokalizację funkcji mieszkaniowych ustala się obowiązek realizacji biologicznych lub technicznych ekranów akustycznych,
 - e) odstąpienie od realizacji zagospodarowania o którym mowa w lit. d) może nastąpić wyłącznie w przypadku stwierdzenia braku przekroczeń wartości dopuszczalnych hałasu w środowisku.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1P/U** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 25,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;
- 3) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,5;
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z **§ 18**;
- 11) obsługa komunikacyjna z terenów przyległych dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) szerokość frontu działek minimum 20 metrów,
- b) powierzchnia działek minimum 2000 m²,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°,

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **2P/U** ustala się:

- 1) dla budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych i usługowych ustala się:
 - a) wysokość budynków nie większa niż 12,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 3;
- 2) dla budynków garażowych, obiektów budowlanych np. wiat i altan ustala się:
 - a) wysokość budynków i obiektów budowlanych nie większa niż 9,0 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;
- 3) na budynkach, nad płaszczyzną dachów, dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów technologicznych – do wysokości nie większej niż 5 m ponad wysokość budynków dopuszczoną planem;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 1,2;
- 7) minimalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 0,01;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przebiegiem i wymiarowaniem określonym na rysunku planu;
- 9) kształtowanie geometrii dachów: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 10) sposób rozwiązania potrzeb parkingowych zgodnie z § 18;
- 11) obsługa komunikacyjna z terenów przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem **3KDD** oraz dojazdów wydzielonych w trakcie podziałów,
- 12) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) szerokość frontu działek minimum 20 metrów,
 - b) powierzchnia działek minimum 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 80° do 100°,

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się przeznaczenie jako teren lasów.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
 - d) kioski zespolone z wiatami przystankowymi,
 - e) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 43,0 m, , uwzględniając poszerzenie przy skrzyżowaniu z drogą wojewódzką – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDD**:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,0 m do 30,0 m – uwzględniając poszerzenie na zakręcie oraz plac do zawracania o wymiarach 30,0 m x 30,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia,
 - b) zabezpieczenie terenów pod realizację ciągów komunikacyjnych,
 - c) wprowadzenie wskaźników zagospodarowania oraz parametrów zabudowy, mających na celu doprowadzenie do poprawy ładu przestrzennego,
 - d) stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
 - e) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - c) tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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 jedn. Dz. U. z 2021 r. poz.237), z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **1RM** i **2RM** zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami – nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **4MN** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;
 - b) teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1RM** i **2RM** zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej;
 - c) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w terenach chronionych akustycznie, określonego w przepisach odrębnych.
- 8) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dojazdów;
 - c) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i innych utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń; odprowadzane wody opadowe powinny spełniać obowiązujące w tym zakresie normy.
- 9) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków wprowadza się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej;
 - c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków;
 - d) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - e) dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - f) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków.
- 10) w zakresie ochrony powierzchni ziemi
 - a) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami na odpady zgodnie z obowiązującymi przepisami
 - b) wykorzystanie gruntów w terenach przeznaczonych do zainwestowania z zachowaniem wskaźnika zabudowy powierzchni całkowitej oraz powierzchni biologicznie czynnej wyznaczonych dla poszczególnych terenów;

Rozdział 5

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

§ 12. 1. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętym planem występują stanowiska archeologiczne AZP 69-50/45 oraz AZP 69-50/46, od których wyznacza się granicę strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 13. W przypadku odkrycia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest przeprowadzenie badań ratowniczych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. W obszarze objętym planem, przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 1KDD, 2KDD** oraz **3 KDD**.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych,
- 3) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje do:
 - a) działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub uregulowania stanu istniejącego,
 - c) działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne, dojazdy oraz ciągi pieszo-jezdne.

Rozdział 10

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

§ 16. 1. W przypadku realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej stanowiących przeszkody lotnicze obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych dotyczące uzgodnienia lokalizacji i oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

2. Wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, wynikające z unormowań odrębnych.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 17. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- 2) budowa dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych,
- 4) wskazuje się drogę oznaczoną symbolem **1KDL**, umożliwiającą połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogą wojewódzką nr 482,
- 5) wskazuje się ulice stanowiące element połączeń wewnętrznego układu drogowego – drogi dojazdowe oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD** oraz **3KDD**,
- 6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:
 - a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - b) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących wymagań:
 - - minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
 - - dla dróg bez wylotu, służących obsłudze więcej niż dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa.

2. Parametry dróg, w tym ich szerokość w liniach rozgraniczających, zostały wskazane na rysunku planu i opisane w tekście w **§ 9** niniejszej uchwały;

§ 18. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej – minimum jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny,
- 2) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni sprzedaży lub usług,
- 3) dla zabudowy produkcyjnej – jedno miejsce postojowe na dwa stanowiska pracy,
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów w granicach obszaru objętego planem,
- 2) nakaz powiązania planowanej infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym,
- 3) do czasu realizacji planowanej infrastruktury technicznej dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań,

- 4) dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- 5) ustala się zasadę lokalizacji infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przylegających,
- 6) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1P/U**, **2P/U** dopuszcza się lokalizowanie instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy powyżej 100 kW.
- 7) w zakresie łączności publicznej: na całym obszarze objętym niniejszym planem, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 8) przebieg i lokalizację sieci, obiektów i urządzeń inżynierskich należy podporządkować obowiązującym przepisom odrębnym,
- 9) w przypadku kolizji istniejącej sieci infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się przebudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci,
- 10) dla wszystkich urządzeń infrastruktury technicznej ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

Rozdział 13

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niezgodnego z przepisami planu miejscowego, z wyjątkiem zaplecza placu budowy.

Rozdział 14

Stawki procentowe

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 15

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.