

**UCHWAŁA NR XV/123/08
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia 22 kwietnia 2008 roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu terenu położonego w gminie Dobroń we wsi Dobroń Duży

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591; z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984; z 2003 roku Nr 214 poz. 1806, Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 153, poz. 1271; Nr 116, poz. 1203; Nr 214, poz. 1806; z 2005 roku Nr 172 poz. 1441; z 2006 roku Nr 17 poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717; z 2004 roku Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 roku Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 roku Nr 45 poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 roku Nr 127, poz. 880) oraz w związku z uchwałami Nr XXXV/234/2006 Rady Gminy Dobroń z dnia 29 marca 2006 roku i Nr XXXVIII/248/2006 Rady Gminy Dobroń z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Dobroń po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr X/77/2007 Rady Gminy Dobroń z dnia 15 listopada 2007 roku uchwała co następuje:

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Dobroń Duży zwany dalej planem.
2. Przedmiotem uchwały jest teren wyznaczony Uchwałą Nr XXXVIII/248/2006 Rady Gminy Dobroń z dnia 22 czerwca 2006 roku.
3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1 wyznaczają:
- 1) od strony zachodniej – zachodnia granica obszaru wyznaczonego w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń* obejmującego fragmenty działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 8, 9, 10, 11, 12/1 i 12/2 oznaczonego symbolem U-MR2 i numerem 21;
 - 2) od strony północnej granica sołectwa Dobroń Mały i Dobroń Duży będąca jednocześnie południową granicą obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/215/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 30 poz. 33 z dnia 8 lutego 2006 roku);
 - 3) od strony wschodniej granica zachodniej krawędzi pasa drogowego projektowanej drogi oznaczonej w miejscowym planie, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 3.2. niniejszej Uchwały, symbolem 9KDL;

4) od strony południowej północną granicą pasa drogowego drogi krajowej Nr 14 będącą jednocześnie północną granicą terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 3.2. niniejszej Uchwały.

4. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

5. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załączniki Nr 2/1 i 2/2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

Do planu dołącza się prognozę wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze.

§2. Celem ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest określenie przeznaczenia terenu oraz zasad i warunków jego zagospodarowania z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju.

§3. 1. Ilekoć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę o ile z treści przepisów szczegółowych nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne oznaczone na rysunku w skali 1:1 000, który stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu oznaczoną w planie symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra liczbę porządkową;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa dominującą funkcję użytkowania terenu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu jako inne niż podstawowe, które uzupełnia bądź obsługuje przeznaczenie podstawowe;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie rozdzielające obszary o różnej funkcji użytkowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu kubaturowego) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 10) zabudowie wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego - należy przez to rozumieć zabudowę, na której obowiązuje opracowanie indywidualnych projektów budowlanych z uwzględnieniem detali architektonicznych oraz kolorystyki, sporządzonych przez osoby uprawnione do projektowania w specjalności

architektonicznej bez ograniczeń oraz nałożenie na inwestora obowiązku zapewnienia nadzoru autorskiego nad jej realizację;

11) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą nieprzekraczalną wartość procentową powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całkowitej działki;

12) usługach – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), rzemiosła, finansowe i gastronomiczne;

13) strefie ochronnej od sieci uzbrojenia – należy przez to rozumieć teren wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów po uzgodnieniu z operatorem sieci.

2. Pojęcia i określenia nie zdefiniowane w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział II

Określenia ogólne

§4. 1. Dla obszaru, o którym mowa w §1 plan określa:

1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania i różnych zasadach zagospodarowania;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji dla obszaru obowiązywania ustaleń planu;

5) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;

6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;

7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§5. 1. W granicach obszaru obowiązywania ustaleń planu, nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych i tereny wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz innych dóbr kultury. Plan nie określa również tymczasowych sposobów zagospodarowania terenu. Nie ustala się również wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, za wyjątkiem terenów komunikacji.

2. Plan wyznacza tereny oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi i cyfrowymi, które określają:

1. symbole literowe:

1) przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;

2) oznaczenia uzupełniające;

2. symbole cyfrowe – liczbę porządkową jednorodnych oznaczeń.

§6. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyznacza tereny o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym oznaczone na rysunku następującymi symbolami:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej związanej z obsługą terenu – **1U-MN**,
- 2) teren rolny – **2R**,
- 3) teren drogi publicznej ogólnodostępnej – drogi krajowej Nr 14 oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDK** (fragment).

2. Plan określa oznaczenia uzupełniające dla terenów pozostających poza obszarem zasięgu planu:

- 1) droga krajowa Nr 14 relacji Łódź – Wrocław będąca drogą główną ruchu przyspieszonego (GP) – DK.
- 2) zasięg obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Dobroń zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXIII/215/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 roku.

§7. 1. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 4) strefa ochrony obserwacji archeologicznej,
- 5) przeznaczenie terenów,
- 6) istniejące sieci infrastruktury technicznej,
- 7) strefa lokalizacji zieleni izolacyjnej.

2. Ustaleniami uzupełniającymi informacyjnymi graficznymi są:

- 1) ustalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń* (zmiany) wprowadzonej Uchwałą Nr XXXIII/214/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 roku dla obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) ustalenia dla obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobroń Duży i Dobroń Mały uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/215/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 33 poz. 300 z dnia 8 lutego 2006 roku) graniczącego od strony północnej, wschodniej i południowej z obszarem objętym niniejszym planem miejscowym;
- 3) połączenie obszaru objętego niniejszym planem miejscowym z istniejącym układem komunikacyjnym lokalnym.

Rozdział III **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

§8. 1. Na obszarze objętym ustaleniami niniejszej uchwały plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się przeznaczenie terenu w §6 ust. 1 niniejszej uchwały.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W granicach objętych ustaleniami planu, obszarem przestrzeni publicznej są tereny komunikacji, dla których ustalenia zawarto w rozdziale XI niniejszej uchwały.

3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

1) do czasu zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

4. Obowiązują ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) określa się linie rozgraniczające drogi publicznej o klasie **3KDK**;

2) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej terenu objętego niniejszą uchwałą z drogi krajowej oznaczonej symbolem **3KDK**;

3) sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi formuluje się w rozdziale XI niniejszej uchwały;

4) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu objętego ustaleniami niniejszego planu z kierunku północnego od ulicy Osiedlowej (istniejącej) przez teren stanowiący własność prywatną (działka oznaczona numerem geodezyjnym 183/9 – obręb Dobroń Mały) jednocześnie właściciela terenu objętego ustaleniami niniejszego planu.

5. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem (rozdział III) oraz ustaleń szczegółowych (rozdział IV) ustalonych dla poszczególnych terenów, z uwzględnieniem warunków dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział XI) oraz infrastruktury technicznej (rozdział XII).

Rozdział IV

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§9. Na terenie objętym niniejszym planem obowiązują następujące zasady i warunki kształtowania przestrzeni i zabudowy:

1. Jako przeznaczenie podstawowe – zabudowa dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-MN** funkcję zabudowy usługowej (składy, magazyny):

1) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa o funkcji mieszkaniowej, parkingi i sieć elektroenergetyczna, obiekty małej architektury, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej;

2) realizacja nowej zabudowy w oparciu o istniejący podział działek lub na podstawie zasad podziału i scalania określonych w **§16** – rozdział IX;

3) zabudowa usługowa winna mieć charakter dominujący;

4) zabudowa usługowo – mieszkaniowa winna tworzyć jeden obiekt budowlany o proporcjach powierzchni użytkowych 70%:30% na rzecz zabudowy usługowej. Powierzchnia użytkowa o charakterze usługowym może być większa, a nawet dominująca;

5) z uwagi na uciążliwość drogi krajowej oznaczonej symbolem 3KDK powierzchnię mieszkalną należy zaprojektować maksymalnie jak najdalej od tej drogi;

6) przy lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wszystkich budynków, określonej na rysunku planu;

7) lokalizacja zabudowy jako wolnostojącej z dopuszczeniem połączenia poszczególnych budynków łącznikami, pasażami lub przejściami zdefiniowanymi w sposób kubaturowy;

- 8) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – dwie kondygnacje, maksymalnie 8 m od poziomu gruntu do gzymsu i 10 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu przykrycia dachu;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu – 40%;
- 10) maksymalna powierzchnia sprzedażna – do 400 m²;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- 12) obowiązek wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym w pasie o szerokości 21,0 m wolnym od zabudowy pomiędzy docelowym pasem drogowym drogi krajowej Nr 14 oznaczonej symbolem **3KDK**, a linią zabudowy dla budynków na działce oznaczonej symbolem **1U-MN**;
- 13) zakaz podpiwniczania budynków;
- 14) dźwiękochłonne elementy ścian budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 15) nakaz instalowania instalacji odgromowych;
- 16) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 17) nakaz lokalizacji zaplecza gospodarczego w części północnej obszaru objętego planem;
- 18) z uwagi na ekspozycję działki i względy krajobrazowe wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z pełnych elementów betonowych na całym obszarze objętym planem;
- 19) spadki dachów o kącie nachylenia minimum 15%, w uzgodnionych przypadkach dopuszcza się dach płaski;
- 20) w przypadku realizacji pomieszczeń o funkcji socjalnej, gospodarczej lub garaży – obowiązek lokalizowania ich jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 21) projektowana zabudowa usługowo – mieszkalna winna uwzględniać potrzebę dbałości o architekturę obiektów budowlanych, estetykę ich otoczenia z uwagi na ekspozycję terenu do drogi krajowej Nr 14 oznaczonej symbolem **3KDK**. Wprowadza się zakaz stosowania agresywnej jaskrawej kolorystyki, a także zakaz stosowania trapezowych blach elewacyjnych w kolorze białym;
- 22) wprowadza się obowiązek stosowania pełnostandardowych materiałów wykończeniowych w elewacjach oraz ograniczania ilości stosowanych barw;
- 23) wprowadza się zakaz rozwoju funkcji usługowych wymagających potrzeby stosowania transportu ciężarowego o masie powyżej 10 ton (brutto);
- 24) przed przystąpieniem do zainwestowania terenu ustala się obowiązek wykonania ekspertyzy geotechnicznej, określającej warunki dla realizacji budynków o przyjętych parametrach technicznych.

2. Jako podstawowe przeznaczenie – teren rolny oznaczony na rysunku planu symbolem **2R**.

1) Dla terenu oznaczonego symbolem **2R** ustala się:

- a) wykorzystanie istniejącego terenu łąk na cele rolnicze,
- b) zagospodarowanie zielenią niską z dopuszczeniem realizacji elementów infrastruktury technicznej,
- c) zakaz wszelkiej zabudowy.

3. Jako podstawowe przeznaczenie – tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **3KDK** – przeznaczone pod rozbudowę pasa drogowego istniejącej drogi krajowej nr 14.

Rozdział V

Ustalenia w zakresie środowiska przyrodniczego

§10. Obszar objęty planem w części oznaczonej symbolami **1U-MN**, **2R** i **3KDK** wchodzi w obręb granic projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Doliny Neru”.

§11. Na terenie objętym niniejszym planem ustala się:

1. Zachowanie 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, na terenie oznaczonym symbolem **1U-MN**.
2. Zdjęcie warstwy humusu z terenu przeznaczonego pod trwałe zainwestowanie i wykorzystanie pod kształtowanie powierzchni biologicznie czynnej.
3. Nasadzenie drzew i krzewów wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych jako stref zieleni izolacyjnej.
4. Zakaz lokalizacji działalności, której uciążliwość wykraczałaby poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
5. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg publicznych.
6. Zakaz realizacji obiektów przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
7. Obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku określone w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo – usługową.
8. Pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej.
9. Zachowanie strefy ochronnej od ciągu komunikacyjnego:
 - 1) strefa zagrożeń – wskazane zagospodarowanie zielenią o charakterze izolacyjnym dobraną z gatunków najlepiej znoszących presję zanieczyszczeń komunikacyjnych. Zagospodarowanie strefy zielenią wysoką i niską w pasie o szerokości 21,0 m od południowej granicy terenu objętego planem w kierunku północnym do linii zabudowy obowiązującej od drogi krajowej Nr 14 oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDK**;
 - 2) strefa uciążliwości akustycznej od drogi krajowej Nr 14 stanowiąca orientacyjny zasięg przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego – obiekty zlokalizowane na tym terenie wymagają ochrony za pomocą odpowiednich rozwiązań technicznych.
10. Dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe ustala się obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności usługowej.
11. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.
12. Zakaz emisji do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
13. Zakaz wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach mogących powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń.

14. Ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy oraz inne ekologiczne nośniki energii, w tym paliwa stałe z zastosowaniem proekologicznych technologii spalania).

15. Gromadzenie i selekcja odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy, z okresowym wywozem w sposób określony przepisami prawa miejscowego, dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział VI

Ustalenia w zakresie środowiska kulturowego

§12. Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego znajduje się w strefie ochrony i obserwacji archeologicznej obejmującej obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych,

2) w obrębie objętym strefą wprowadza się obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy inwestycjach związanych z robotami ziemnymi,

3) na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji,

4) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w strefie ochrony i obserwacji archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane winny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

5) na obszarze objętym planem nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej podlegających ochronie.

Rozdział VII

Ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§13. Na obszarze objętym planem występuje obszar przestrzeni publicznej ogólnodostępnej, do którego zalicza się fragment drogi krajowej Nr 14 oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDK** wraz z liniami rozgraniczającymi oraz droga dojazdowa ogólnodostępna do obszaru objętego niniejszym planem, o której mowa w §17 pkt 1 niniejszej Uchwały.

Rozdział VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

§14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obszary górnicze, nie występuje niebezpieczeństwo powodzi – w związku z powyższym plan nie formułuje ustaleń w tym zakresie.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości

§15. 1. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Plan zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami pozwala na podziały określone w tej ustawie, w tym na dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Plan ustala, że realizacja inwestycji może odbywać się w terenie **1U-MN** w istniejących granicach działek, pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej dojazdowej.

3. Dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe lub inne urządzenia elektroenergetyczne lub inne podobne urządzenia infrastruktury technicznej nie obowiązują szczegółowe zasady podziału, wydzielenia działek należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział X

Ustalenia szczegółowe w zakresie ochrony powierzchni ziemi

§16. Z uwagi na istniejące uwarunkowania w obszarze objętym planem ustala się szczególny warunek zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1U-MN** polegający na obowiązku zachowania minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej oraz zachowanie 100% dotychczasowej powierzchni zielonej na terenie oznaczonym symbolem **2R** wraz z zakazem zabudowy na tym terenie.

Rozdział XI

Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

§17. W zakresie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem ustala się:

1. Zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem za pośrednictwem dojazdu przez teren działki oznaczonej numerem geodezyjnym 183/9 (obręb: Dobroń Mały) stanowiącej własność prywatną. Zapewnia to jedyną możliwość połączenia z istniejącą drogą publiczną (ulica Osiedlowa). Zakładana szerokość dojazdu – 8 m. Funkcja: droga wewnętrzna ogólnodostępna.
2. Zachowanie linii zabudowy 25,0 m – dla drogi krajowej Nr 14 oznaczonej symbolem **3KDK** oraz strefy ochrony akustycznej 80 m od skrajnej (północnej) krawędzi jezdni.
3. Na terenie w obrębie linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem **3KDK** plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.
4. Parametry techniczne drogi powinny spełniać wymogi określone w obowiązujących warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Rozdział XII

Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej

§18. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę docelowo z wodociągu gminnego wsi Dobroń, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł wody;
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe i inne w ilościach przekraczających wydajność gminnej sieci wodociągowej zapewnić należy przez budowę zbiornika przeciwpożarowego lub indywidualnego ujęcia wody.

§19. 1. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) ustala się obowiązek przyłączenia wszystkich nieruchomości w obszarze planu do gminnej sieci kanalizacyjnej z chwilą oddania jej do użytkowania z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 2) ustala się obowiązek zastosowania urządzeń podczyszczających w celu osiągnięcia stopnia podczyszczania zgodnego z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;

3), o której mowa w §19 pkt 1 ust. 1; dopuszcza się możliwość czasowego odprowadzania ścieków do projektowanych szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych na obszarze objętym planem z obowiązkiem okresowej wywózki taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków – do czasu wybudowania na obszarze objętym planem gminnej sieci kanalizacyjnej

§20. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) docelowo odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w projektowanym docelowym systemie sieciowym wsi Dobroń;
- 2) do czasu realizacji systemu sieciowego odprowadzanie wód opadowych i roztopowych może odbywać się powierzchniowo w systemie nieskanalizowanym na teren własnej działki z wykorzystaniem naturalnej retencji terenowej opartej na ciekach podstawowych i rowach melioracyjnych do cieku Pałusznica, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni czynnej biologicznie na terenie objętym planem należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zalewanie sąsiednich nieruchomości;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni szczelnej terenów usługowych, składowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 3 mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne do istniejących rowów, cieków i ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych, po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego.

§21. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejące przyłącza SN i NN oraz rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z warunkami zasilania i przydziałem mocy uzyskanymi od gestora sieci;
- 2) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych należy realizować na terenach ogólnodostępnych z zapewnieniem wymagań wynikających z przyszłej eksploatacji. W przypadku potrzeby budowy stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działkę o wymiarach 3 m x 2 m z bezpośrednim dojazdem od drogi publicznej;
- 3) sieć elektroenergetyczną należy budować na warunkach umów przyłączeniowych zawieranych przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci;
- 4) okablowanie istniejącej linii napowietrznej 15 kV; w przypadku utrzymania linii napowietrznej, zachowanie pasa strefy ochronnej zgodnej z odrębnymi przepisami.

§22. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów komunalno – bytowych, przygotowania ciepłej wody użytkowej, ewentualnego ogrzewania projektowanej zabudowy i obiektów z projektowanej docelowo w gminie sieci gazowej na warunkach określonych przez gestora sieci; realizacja nowej linii gazociągowej wymaga zabezpieczenia rezerwy terenowej dla realizacji projektowanych przyłączy i nowych gazowych sieci rozbiorczych położonych w liniach rozgraniczających projektowanych dróg dla zabudowy i obiektów przewidzianych w planie.

§23. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste.

§24. 1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) budowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez gestora sieci, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi;
2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci;
3) zakaz lokalizowania napowietrznych linii technicznych na terenie objętym planem.

§25. 1. Plan ustala w zakresie gospodarki odpadami:

1) obowiązek prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów;
2) gromadzenie i selekcję odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy, z okresowym wywozem w sposób określony przepisami prawa miejscowego, dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminie;
3) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych, które mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub dla środowiska, obowiązek ich czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych lub na specjalnie wyznaczone miejsce składowania.

Rozdział XIII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenie i użytkowanie terenów

§26. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

Rozdział XIV

Stosunki procentowe, stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§27. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1U-MN** płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości w wysokości 25%.

Rozdział XV

Ustalenia końcowe

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

§29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU GMINY DOBRÓŃ OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ WSI DOBRÓŃ DUŻY

RYSunEK NR 1 - PLANsZA PODSTAWOWA

SKALA 1 : 500 ZMNIEJSZONA
DO SKALI 1 : 1000

OZNACZENIA:

	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM		KIERUNEK DOJAZDU DO TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA		ISTNIEJĄCA DROGA KRAJOWA NR 14 (W GRANICACH OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM)
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM UCHWALONYM PRZEZ RADĘ GMINY DOBRÓŃ 29.12.2005 R.		OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	ISTNIEJĄCE GRANICE WŁASNOŚCI		STREFA UCIAŻLIWOŚCI DROGI KRAJOWEJ NR14 WG SUKZP
	ISTNIEJĄCA DROGA KRAJOWA NR 14		PROJEKTOWANE OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ		ZALECANA ZIELEŃ O FUNKCJI OSŁANIAJĄCEJ I DEKORACYJNEJ W GRANICACH ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
	TERENY ROLNE		GRANICA STREFY OCHRONY OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
			GRANICE SOŁECTW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRÓŃ UCHWALONEGO UCHWAŁĄ RADY GMINY DOBRÓŃ NR XI/77/2007 Z DNIA 15. 11. 2007 R. SKALA 1:2000



Sołectwo
Dobroń Mały
OBRĘB DOBRÓŃ MAŁY

woj. łódzkie
pow. pabianicki
gm. Dobroń
obręb: DOBRÓŃ DUŻY
działka nr 10,11
MAPA SYTUACYJNO - WYSOKOŚCIOWA
do celów projektowych
(z inwentaryzacją urządzeń podziemnych)
Skala 1:500

Mapę wykonano na podstawie mapy ewidencji gruntów obrębu Dobroń Duży, mapy sył-wys. sekcja nr 122.322.032/041/034 oraz pomiaru uzupełniającego z października 2004 r. Mapę wykreślano ręcznie.
Granice działek składowano według stanu użytkowania na granicę.

Układ współrzędnych „1965” Poziom odniesienia - Kronsztadt.

Wykonawca: PUH „GEOTEX” Geodeta uprawniony: mgr inż. Rafał Senderowicz
ul. Wrocławska 11 (nr sp. 9380)
95-082 Dobroń

Lp.s. rob. 1997/131/04
Dnia 26.10.2006 r.



Sołectwo
Dobroń Duży

PROJEKTOWANY
OCHK "DOLINY NERU"

PROJEKTOWANY
OCHK "TUSZYŃSKO-DŁUTOWSKO-GRABIAŃSKI"

ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR XV/123/08
RADY GMINY W DOBRONIU
Z DNIA 22. 04. 2008 R.

**ZAŁĄCZNIK NR 2/1
DO UCHWAŁY
RADY GMINY W DOBRONIU
NR XV/123/08
Z DNIA 22 kwietnia 2008 ROKU**

**Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Dobroń o sposobie rozpatrzenia wniosków
złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w gminie Dobroń we wsi Dobroń Duży**

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego zgłoszono 8 wniosków (zamieszczonych w dokumentacji planistycznej – wykaz stanowi załącznik Nr).

Wnioski nieuwzględnione:

- Poz. 4 w wykazie: Łódzki Urząd Wojewódzki Wydział Rozwoju Regionalnego Oddział Gospodarki Przestrzennej Łódź ul. Piotrkowska 4
- „rozważyć potrzebę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości wsi” – ponieważ obszar objęty projektem planu sąsiaduje od strony północnej, wschodniej i południowej z obszarem, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXIII/215/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 roku) od strony zachodniej tereny gminy to teren o przeznaczeniu rolnym (łąki, pastwiska).
- Poz. 8 w wykazie: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi ul. Piotrkowska 99
- „1. zmiana funkcji działek rolniczych na mieszkaniowo – usługowe stanowić będzie kształtowanie zabudowy w krajobrazie otwartym”
 - 2. „propozycja planu dla niewielkiego obszaru może być brakiem szerszej wizji lokalnej rozwoju gminy” – ponieważ cały obszar gminy Dobroń posiada opracowane i aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustalające podstawowe kierunki i politykę przestrzenną na jej obszarze.

Wójt Gminy Dobroń

.....

ZAŁĄCZNIK NR 2/2
DO UCHWAŁY
RADY GMINY W DOBRONIU
NR XV/123/08
Z DNIA 22 kwietnia 2008 ROKU

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do
publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w gminie Dobroń we wsi Dobroń Duży**

W trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w gminie Dobroń obejmującego fragment wsi Dobroń Duży w dniach od 21 lutego 2008 roku do 20 marca 2008 roku w siedzibie Urzędu Gminy Dobroń żadnych uwag nie wniesiono.

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobroniu

.....

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY
RADY GMINY W DOBRONIU
NR XV/123/08
Z DNIA 22 kwietnia 2008 ROKU**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie inwestycji
w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasad ich finansowania**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) zaspokojenie zbiorowych potrzeb należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

1. ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody,
2. gminnych dróg, ulic, mostów i placów,
3. wodociągów i urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Dobroń obejmującego fragment wsi Dobroń Duży zostanie wyznaczony zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy teren pod zabudowę usługowo – mieszkaniową. W konsekwencji zaistnieje potrzeba realizacji elementów infrastruktury technicznej związanych z prawidłowym funkcjonowaniem tego obszaru. Wiąże się to z potrzebą realizacji infrastruktury technicznej w tym komunikacji.

Projekt planu uwzględnia docelowo rozbudowę i modernizację sąsiadującej od strony południowej z obszarem objętym tym planem drogi krajowej Nr 14 (oznaczonej w projekcie planu symbolem DK). Przebudowa i modernizacja tej drogi będzie realizowana z budżetu jej zarządcy – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Projekt planu miejscowego wyklucza możliwość obsługi komunikacyjnej terenu objętego tym planem bezpośrednio z w/wym drogi krajowej.

Pozostałe zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej takie jak: budowa od strony północno - wschodniej dojazdu do drogi publicznej gminnej, doprowadzenie energii elektrycznej, doprowadzenie gazu przewodowego, zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków sanitarnych, odprowadzenie ścieków pochodzenia opadowego oraz wywóz odpadów będą realizowane wyłącznie ze środków prywatnych inwestorów (inwestora).

Dla obszaru objętego planem nie są planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, nie zachodzi więc potrzeba ustalania zasad ich finansowania ze środków budżetu gminy Dobroń.

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobroniu

.....