

**UCHWAŁA NR XXV/161/05
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia 22 lutego 2005 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Dobroń Duży gmina Dobroń

Na podstawie art. 20 ust.1, art. 15 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203) w nawiązaniu do uchwały Nr IX/69/03 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 6 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru położonego w miejscowości Dobroń Duży, gmina Dobroń, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały,

3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1 są oznaczone na rysunku planu miejscowego.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu.
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące przedmiot niniejszej uchwały.
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu sporządzone na mapie w skali 1:500 stanowiące załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni terenu, pokrytą roślinnością,

- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków i budowli w ich obrysie zewnętrznym.
- 8) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
- 2) tereny komunikacji - dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **KDGP**, **1KDL** i drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDW**.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 7) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 4) granica dolinnej strefy terenu.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**, przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania obiektami produkcyjnymi, usługowymi, składowymi i magazynowymi wraz z towarzyszącymi urządzeniami technicznymi w zakresie produkcji mrożonek warzywnych i mięsno-warzywnych wraz z chłodnią składową i częścią usługowo-handlową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjami produkcyjno-usługowymi z uwzględnieniem lokalizacji części usługowo-handlowej w miejscu z obowiązującą linią zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych oraz stacji transformatorowej dla potrzeb zakładu,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innej o funkcjach chronionych,
 - d) zakaz stosowania w elewacjach kolorów jaskrawych oraz okładzin winylowych w rodzaju siding,
 - e) obsługa komunikacyjna: podstawowa - z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDL i drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW w strefach wjazdów uwzględnionych na rysunku planu; wjazdy do części handlowej - z uwzględnieniem ogólnodostępnego parkingu zlokalizowanego na terenie przemysłowo-usługowym.
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) obowiązek lokalizowania budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych, administracyjnych i technicznych wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu obowiązującą i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dla narożnika części najbardziej eksponowanej od drogi krajowej ustala się obowiązującą, zaokrągloną linię zabudowy. Na obszarze położonym poza liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację takich obiektów jak portiernia, waga, stacja transformatorowa, własna oczyszczalnia ścieków i urządzenia oczyszczające, ujęcie wody, parkingi i inne związane z obsługą zakładu,
 - b) maksymalna wysokość elewacji frontowej do gzymsu lub attyki - 10,0 m, maksymalna wysokość do kalenicy - 12,0 m,
 - c) ustalenia dotyczące wysokości określone w punkcie b nie dotyczą obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio w innych wymagań, np. kominy, dźwigi, silosy, wentylatory, zbiorniki, itp.
 - d) dachy spadowe lub płaskie, dopuszcza się dachy pogrążone,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu - 65 %,
 - f) obowiązek pozostawienia minimum 15 % powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - g) maksymalna wysokość ogrodzeń - 160 cm,
 - h) od strony dróg publicznych oraz drogi dojazdowej wewnętrznej - zakaz ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów żelbetowych i betonowych,
 - i) obowiązek urządzenia parkingu dla samochodów osobowych w ilości minimum 30 % liczby zatrudnionych na 1 zmianę oraz dla potrzeb korzystających z części usługowo-handlowej w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
 - c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję odorów,
 - d) zakaz stosowania paliw stałych, z wyłączeniem ekologicznych w rodzaju brykietów z drewna,
 - e) obowiązek magazynowania i usuwania odpadów w ramach zorganizowanego systemu utrzymania i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów w miejscu ich wytworzenia,
 - f) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub dla środowiska - obowiązek czasowego

przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie utwardzonym na własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania - na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.

- g) teren nie podlega ochronie akustycznej, ale plan ustala obowiązek zachowania poziomu hałasu na granicy z terenami o innych funkcjach, w szczególności o funkcji mieszkaniowej po drugiej stronie istniejącej drogi gminnej, jak dla terenów o funkcji mieszkaniowej w rozumieniu przepisów art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

§ 7. Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolami :

- **KDGP** - przewidziany na cele modernizacji drogi krajowej Nr 14, głównej ruchu przyspieszonego,
- **1KDL** - istniejąca droga gminna lokalna, przewidziana do poszerzenia i przebudowy na warunkach uzgodnionych pomiędzy zarządcami dróg., uwzględniającej zwiększony ruch ciężarowy i osobowy wynikający z obsługi funkcji produkcyjno-usługowej przyległego terenu,

- **2KDW** - projektowana droga dojazdowa, wewnętrzna,
dla których ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem KDGP - zakaz jakiejkolwiek zabudowy i realizacji urządzeń nie związanych z obsługą drogi,
 - b) dla terenu istniejącej drogi gminnej, lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL przewidzianej do poszerzenia i przebudowy - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, szerokość jezdni min. 5,0 m, a dla odcinka w strefie skrzyżowania z drogą krajową według rysunku planu - 15 m w liniach rozgraniczających i 10,0 m szerokości jezdni..
 - c) dla projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m wraz z geometrycznym rozwiązaniem skrzyżowania w celu zapewnienia widoczności,
 - d) w korytarzach dróg lokalnej i dojazdowej wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu : zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą komunikacji.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi na etapie pozwolenia na budowę warunków i terminu zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30 cm oraz zakresu ewentualnych badań ratowniczych i prac dokumentacyjnych,
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: - dopuszcza się lokalizację reklam wielkoformatowych, w tym również podświetlanych,
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - zakaz zabudowy kubaturowej dolinnej strefy terenu w granicach określonych na rysunku planu,
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- obszar oznaczony symbolem PU wymaga zagospodarowania przez jednego inwestora, nie jest przewidziany wtórny podział terenu.
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL obowiązuje poszerzenie i przebudowa drogi do parametrów określonych na rysunku planu.
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW obowiązuje budowa na odcinku 100 mb drogi dojazdowej ogólnodostępnej jednojezdniowej, o szerokości jezdni min. 5,0 m.
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP obowiązuje pozostawienie zieleni niskiej z przeznaczeniem na poszerzenie drogi krajowej,
 - d) dopuszcza się budowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej, naziemnej i podziemnej, wszystkich mediów w ramach dojść i dojazdów oraz w granicach linii rozgraniczających dróg lokalnej i dojazdowej, a także na całym terenie przemysłowym.
 - e) zasilanie w energię elektryczną: z wykorzystaniem przewidzianej do budowy stacji transformatorowej 15/0,4 kV zlokalizowanej na terenie przemysłowym, do której należy doprowadzić linię kablową lub napowietrzną 15 kV,
 - f) zaopatrzenie w wodę: w ilości uzgodnionej z gminą - z gminnej sieci wodociągowej ϕ 250 istniejącej w drodze gminnej wsi Dobroń Duży lub z wodociągu ϕ 160 biegnącego po terenie oznaczonym symbolem PU; w pozostałej części - z własnej studni głębinowej przewidzianej do budowy na terenie przemysłowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - g) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - z indywidualnej kotłowni przy wykorzystaniu ekologicznych nośników energii cieplnej,
 - h) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo - w ilości uzgodnionej z gminą - do kanalizacji sanitarnej dla wsi Dobroń Mały i Dobroń Duży z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Zakrzewkach. Do czasu budowy kanalizacji - dopuszcza się rozwiązanie tymczasowe: gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych opróżnianych przez koncesjonowanych przewoźników.
 - i) odprowadzenie ścieków przemysłowych: docelowo do kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni z obowiązkiem podczyszczenia na własnym terenie do warunków uzgodnionych z użytkownikiem sieci i odbiorcą ścieków. Do czasu budowy kanalizacji - dopuszcza się rozwiązanie tymczasowe: gromadzenie ścieków technologicznych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków lub budowę własnej oczyszczalni ścieków.
 - j) odprowadzanie wód deszczowych: - kanalizacją deszczową do otwartego rowu przylegającego do projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW z obowiązkiem zastosowania urządzeń oczyszczających zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się urządzenie w strefie dolinnej terenu przemysłowego zbiornika odparowującego do gromadzenia wód deszczowych - jako rozwiązania alternatywnego i elementu zapewnienia równowagi hydrologicznej obszaru,
 - k) zaopatrzenie w gaz przewodowy: docelowo z projektowanej do budowy sieci gazowej doprowadzonej do granicy terenu objętego planem.
 - l) gromadzenie odpadów: zgodnie z ustaleniami § 6 ust.2 pkt 3 lit.e i f,
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: - do czasu zagospodarowania tych terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

- 6) stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku jej zbycia, dla terenu oznaczonego symbolem PU ustala się na 30 %.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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



Przewodniczący
Rady Gminy

Stefan Rogga

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXV/161/05
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 22 lutego 2005 r.

Stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru fragmentu we wsi Dobroń Duży z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalonego uchwałą Nr XIX/138/2000 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 12 października 2000 r.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Dobroniu stwierdza niniejszym zachowanie zgodności ustaleń zawartych w przedstawionym przez Wójta Gminy Dobroń do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru fragmentu wsi Dobroń Duży z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalonego przez Radę Gminy w Dobroniu w dniu 12 października 2000 r. uchwałą Nr XIX/138/2000

Rozwiązania zawarte w opracowanym projekcie planu miejscowego gminy Dobroń zostały uwzględnione również w sporządzanym równolegle projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń (projekt znajduje się w fazie przed uzgodnieniami).



Przewodniczący
Rady Gminy
[Signature]
Stefan Rogalski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/161/05
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 22 lutego 2005 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru fragmentu wsi Dobroń Duży do publicznego wglądu w okresie od 1-21 grudnia 2005 r. wniesiona została 1 uwaga.

Uwaga obejmowała wniosek o zmianę obowiązującej linii zabudowy poprzez przesunięcie jej na północ o 20 m w stosunku do wersji przedstawionej w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu. Wójt Gminy uwagę tę rozpatrzył w dniu 12 stycznia 2005 r. podejmując rozstrzygnięcie o częściowym jej uwzględnieniu poprzez przesunięcie linii zabudowy o 15 m. Z uwagi na bardzo eksponowane położenie narożnika projektowanego budynku produkcyjno-usługowego - dalsze zbliżenie do korytarza drogi krajowej Nr 14 Wójt Gminy uznał jako niezasadne.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Dobroniu popiera rozstrzygnięcie Wójta Gminy.



Przewodniczący
Rady Gminy
[Signature]
Stefan Rogga

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

Plan dla obszaru nim objętego przewiduje w ramach realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy przebudowę i modernizację odcinka drogi gminnej Nr 371709 o długości około 220 mb. Koszt tej przebudowy - wg prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wynosi około 250 tys. zł, a budżet gminy będzie uczestniczyć w kosztach realizacji inwestycji w około 30 %. Pozostałe środki finansowe pochodzić będą od inwestorów prywatnych, których funkcjonowanie ewidentnie wpłynie na wzrost obciążenia drogi transportem ciężarowym, głównie inwestora zakładu produkcji mrożonek, oraz z funduszy unijnych. Przyjęto, że realizacja inwestycji odbywać się będzie systemem gospodarczym jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.



Przewodniczący
Rady Gminy
Stefan Bojarski
Stefan Bojarski