

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Dobroń

Na podstawie art. art. 10, 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.
o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139),
art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie
gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 z późn. zm.) oraz
w nawiązaniu do Uchwały Rady Gminy nr XXX/199/98 z dnia 24.03.1998 r.,
Rada Gminy w Dobroniu uchwala co następuje;

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania
przestrzennego gminy Dobroń, uchwalonego Uchwałą Nr XXII/139/93 z dnia
25 stycznia 1993 r. (opubl. Dziennik Urzędowy Województwa Sieradzkiego z 1993 r.
nr 3, poz. 8) dla terenu działki nr 171/1 o powierzchni 1,61 ha położonej we wsi
Orpelów przy drodze krajowej nr 14 Łódź – Sieradz - Walichnowy.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad:
zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy oraz obsługi terenu w zakresie
infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć ustalenia, o których mowa w §1 niniejszej uchwały,
2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy w Dobroniu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3. terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ten obszar od innych obszarów oznaczony numerem i symbolem określającym przeznaczenie podstawowe,
4. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1: 500 stanowiący, załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:

- 1) teren usług: handlu, gastronomii, rzemiosła, innych oraz urządzeń obsługi transportu samochodowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolami: U, KS,
- 2) teren zieleni niskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN,
- 3) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: TDG 37 1705, TDK 14 III.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

§ 5

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) kierunek wjazdu na teren usługowy.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad o których mowa od § 7 do § 9 niniejszej uchwały.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 7

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod usługi: handlu, gastronomii, rzemiosła, inne oraz urządzenia obsługi transportu samochodowego wraz z urządzeniami towarzyszącymi oznaczony na rysunku planu symbolami: U, KS.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) drogi dojazdowe, parkingi i garaże,
 - 3) zieleni urządzonej w tym zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 4) obiekty i urządzenia związane z inną nieuciążliwą działalnością gospodarczą.
3. Obiekty i urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem, że stanowią uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego.

4. Dla terenu o których mowa w § 7 ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie obiektów kubaturowych: usługowych, magazynowych, gospodarczych, garaży oraz związanych z nieuciążliwą działalnością gospodarczą pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) w ramach terenów nie przeznaczonych pod zabudowę dopuszczalna lokalizacja urządzeń budowlanych związanych z obiektami budowlanymi oraz obiektów małej architektury,

3) w zagospodarowaniu działek wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

4) w pasie terenu zawartym pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się prowadzenie sieci oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej (w tym linii światłowodowej relacji Łask – Dobroń – Chechło) zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach,

5) ustala się możliwość zabudowy do 50% powierzchni działki,

6) wprowadza się obowiązek nasadzenia zieleni parkowej na terenie o powierzchni minimum 10 %,

7) dopuszcza się podwyższenie terenu o 1 m celem zabezpieczenia przed oddziaływaniem wielkich wód powodziowych rzeki Pałusznicy w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych w pozostałej części doliny rzecznej,

8) zabrania się lokalizowania obiektów usług publicznych ze względu na uciążliwości trasy komunikacyjnej.

5. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy usługowej i towarzyszącej:

1) dopuszcza się realizację projektowanych funkcji w jednym lub dwóch budynkach głównych,

2) maksymalna wysokość budynków usługowych głównych nie powinna przekroczyć 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu a budynków pomocniczych 7 m,

3) dachy dostosowane do wymogów techniczno technologicznych,

4) niedopuszczalne jest stosowanie dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,

5) wprowadza się zakaz realizowania budynków podpiwniczonych.

6. Dopuszcza się ogrodzenie terenu w liniach rozgraniczających.

Przy realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej (od dróg) wprowadza się następujące zasady:

1) zakaz stosowania ogrodzeń montowanych z prefabrykowanych przęseł i słupów żelbetowych,

2) maksymalna wysokość ogrodzenia 200 cm, wysokość cokołów - 40 cm.

7. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się wjazd na teren usługowy od strony drogi gminnej nr 37 1705 (ulica Kwiatowa), oznaczonej na rysunku planu symbolem TDG 37 1705,

2) dostępność do drogi krajowej nr 14 za pośrednictwem drogi gminnej i istniejącego skrzyżowania z drogą krajową przewidzianego do przebudowy w pierwszej kolejności przed realizacją inwestycji.

3) nawierzchnia dróg wewnętrznych oraz parkingów utwardzona ze spadkiem zapewniającym spływ wody.

8. Dla terenu, o którym mowa w § 7 ust.1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- z istniejącego miejskiego wodociągu (miasta Łasku – Kolumny),

2) odprowadzenie płynnych nieczystości bytowo-gospodarczych:

- docelowo przyłączami do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej wsi Orpelów,

- do czasu realizacji wiejskiej zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lokalizowanych na działkach zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

3) odprowadzenie wód opadowych, po uprzednim ich oczyszczeniu w osadnikach do zbiornika odparowującego,

4) usuwanie odpadów bytowo-gospodarczych do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

-zasilanie obiektów z projektowanej stacji transformatorowej 15/ kV kontenerowej typu MRw – 20/630 zlokalizowanej w zachodniej części działki zgodnie

z obowiązującymi zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach,

- zasilanie stacji z istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV Łask II – Pabianice przebiegającej na północ od projektowanych obiektów w odległości około 1 km lub z istniejącej linii SN 15 kV zasilającej stację transformatorową „Kolumna 14”,

- od projektowanej stacji transformatorowej zasilanie obiektów linią kablową niskiego napięcia na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny Łódź-Teren S.A.,

6) zaopatrzenie w energię ciepłą - indywidualny system zaopatrzenia w ciepło pod warunkiem zastosowania ekologicznych nośników ciepła,

7) telekomunikacja - przyłącza z istniejącej i projektowanej lokalnej sieci rozdzielczej (napowietrznej lub kablowej).

9. Dla terenu, o których mowa w § 7 ust. 1 ustala się następujące wymagania w zakresie ochrony środowiska:

1) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska,

2) wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń usługowych stwarzających uciążliwość dla użytkowników i środowiska przyrodniczego,

3) uciążliwość związana z prowadzeniem działalności gospodarczej nie może przekraczać granic własnego terenu,

4) zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i gruntów,

5) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów w ramach gminnego systemu usuwania nieczystości,

6) wprowadza się zakaz ogrzewania budynków paliwem stałym lub zanieczyszczonym związkami siarki powyżej dopuszczalnej normy.

10. Teren działki nr 171/1 położony jest w strefie ochrony archeologicznej.

W związku z tym dla terenu działki nr 171/1 ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony dóbr kultury:

1) wprowadza się obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie przystąpienia do prac ziemnych (wykopów), na 7 dni przed ich rozpoczęciem,

2) wprowadza się obowiązek zgłaszania do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich odkryć dokonanych podczas wykonywania prac ziemnych.

11. Na części terenu działki nr 171/1 (zachodnia część terenu) występują urządzenia melioracyjne.

W związku z tym dla tej części terenu działki nr 171/1 ustala się, w ramach szczególnych zasad zagospodarowania terenu wynikających z potrzeby zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu melioracji szczegółowej obowiązek

przełożenia poza obszar projektowanych obiektów tych części systemu melioracyjnego, które zostaną naruszone w skutek nierolniczego zagospodarowania terenu.

Sposób przełożenia urządzeń melioracyjnych wymaga uzgodnienia z właścicielem urządzeń melioracyjnych.

§ 8

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod zieleni niską (wschodnia część terenu działki nr 171/1), oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 2) urządzenia sportowo – rekreacyjne.
3. Dla terenu o których mowa w § 8 ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) wprowadza się zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów kubaturowych,
 - b) dróg utwardzonych,
 - c) zwartej zieleni parkowej,
 - 2) wprowadza się obowiązek pozostawienia pasa terenu o szerokości 5 m wzdłuż rzeki Pałusznicy celem zapewnienia dostępu,
 - 3) w przypadku realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia zawarte w § 7, pkt. 6 z zastrzeżeniem, że od strony rzeki ogrodzenie musi być odsunięte na odległość minimum 5 m.

§ 9

1. Wyznacza się teren przeznaczony pod poszerzenie pasa drogowego (południowo-zachodnia część działki nr 171/1 o powierzchni 0,04 ha) drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem TDG 37 1705 oraz drogi krajowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem TDK 14 III celem umożliwienia przebudowy istniejącego skrzyżowania (budowa dodatkowej jezdni o szerokości minimum 5 m).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej prowadzone zgodnie z zasadami określonymi we właściwych przepisach i normach oraz chodniki.

§ 10

Dla terenu, o których mowa w §1 ustala się stawkę procentową w wysokości 0% służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36, ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139) w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 11

W odniesieniu do terenu określonego w § 1 niniejszej uchwały tracą moc obowiązujące dotychczasowe ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Dobroniu Nr XXII/139/93 z dnia 25 stycznia 1993 r. (opubl. Dziennik Urzędowy Województwa Sieradzkiego z 1993 r. nr 3, poz. 8).

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobroń.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący
Rady Gminy /
Stefan Ropega
Stefan Ropega