UCHWAŁA NR XVIII/89/25
RADY GMINY W DOBRONIU

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Róża w gminie Dobroń

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), w związku z uchwałą Nr LXI/435/24 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Róża w gminie Dobroń Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Róża w gminie Dobroń nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń uchwalonego uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r., zmienionego uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. w sprawie uchwalenia częściowej zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Róża w gminie Dobroń, zwany dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1;

2) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 2;

3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole terenów i oznaczenia graficzne;

5) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

6) strefa ochronna wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

7) strefa ochronna wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

8) strefa uciążliwości drogi S-8;

9) cały obszar znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

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

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą iż przed nią nie należy sytuować obiektów budowlanych; przed nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz od strony terenów podlegających ochronie akustycznej dopuszcza się w szczególności: remonty, przebudowy i nadbudowy istniejących obiektów budowlanych nie powodujące zbliżenia obiektu do drogi, lokalizację dojazdów, napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych, ekranów akustycznych; dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych na odległość do 1,5 m wyłącznie takich elementów budynku jak okap dachu, balkon, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia, rampa, taras, podest;

2) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji;

3) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu, który powinien dominować na terenie;

5) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć sposób lub sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami podstawowymi terenów;

6) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć oznaczenia poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;

7) urządzeniach i obiektach pomocniczych - należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa, dojazdy, dojścia, miejsca parkowania;

8) strefa ochronna linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im symbole przeznaczenia:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) **U** – teren usług;

4) **U-P** – teren usług lub produkcji;

5) **U-RZM** – teren usług lub zabudowy zagrodowej;

6) **KDL** – teren drogi lokalnej;

7) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;

8) **RN** – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

§ 6. 1. Obiekty obsługi technicznej, urządzenia i obiekty pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

2. Plan wyznacza teren 1KDL przeznaczony wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z ust. 1.

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności: obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń i obiektów pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu zabudowy należy przestrzegać zdefiniowanych w § 4 oraz wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Teren objęty planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi. Zagospodarowanie tego terenu musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Nr. 20, poz. 115 z 1998 r.).

2. W przypadku odkrycia na terenie objętym planem gatunków roślin, zwierząt i grzybów podlegających ochronie przyrodniczej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja inwestycji na terenie objętym planem nie powinna oddziaływać na siedliska roślin i zwierząt podlegających ochronie.

3. Teren objęty planem nie jest położony w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego. Dla terenu objętego planem rekomendacje i wnioski sformułowane w audycie krajobrazowym województwa dotyczą krajobrazu nr 10-318.81-5 położonego w obrębie obszaru objętego formą ochrony, o której mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi.

4. Teren objęty planem nie jest zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie znajduje się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajduje się w strefach ochronnych wód otwartych, nie jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, nie znajduje się w granicach głównych zbiorników wód podziemnych, nie znajduje się w obrębie udokumentowanych złóż, nie jest terenem górniczym.

§ 10. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

1) na obszarze planu zakazuje się realizacji składowisk odpadów;

2) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;

3) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

§ 11. 1. Posiadający do działki budowlanej tytuł prawny, powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

2. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

3. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Na terenach objętych planem oznaczonych symbolami MN-U, U, U-P, U-RZM, KDL, RZM, dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

5. Tereny oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6. Tereny oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

7. Teren oznaczony symbolem 1U kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

8. Tereny oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM, 1U-RZM kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy zagrodowej.

9. Na obszarze planu nakazuje się zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska wymaganych przez przepisy odrębne, w szczególności działalność na obszarze planu nie może powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach objętych ochroną akustyczną. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania działalności. W przypadku lokalizowania działalności powodującej hałas należy zastosować środki ochrony akustycznej.

10. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi ekspresowej S-8. Tereny objęte ochroną akustyczną należy chronić przed hałasem poprzez stosowanie środków technicznych i organizacyjnych powodujących obniżenie negatywnego oddziaływania drogi. Teren objęty planem należy chronić przed hałasem poprzez zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowych, rekreacyjno-wypoczynkowych, zabudowy zagrodowej.

11. Ustala się obowiązek ochrony udokumentowanych ujęć wód podziemnych.

12. Na terenach objętych planem lokalizację nowych budynków od terenów lasów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. W granicach planu występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków - dom nr 13, 42, 58; obora w zagrodzie nr 30, 50; kapliczka na wysokości posesji nr 30, dla których nakazuje się obowiązek zachowania istniejących cech zabytkowych obiektu w zakresie: sposobu kształtowania bryły budynków, detalu architektonicznego elewacji, kształtu dachów, podziałów stolarki/ślusarki okiennej i drzwiowej, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych i kolorystyki.

2. Ustala się:

a) zakaz montowania na elewacji frontowej oraz połaciach dachowych od strony przestrzeni publicznych przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych (w tym paneli fotowoltaicznych), skrzynek elektrycznych i telekomunikacyjnych, klimatyzatorów;

b) zakaz dokonywania zmian w budynkach historycznych mogących doprowadzić do utraty ich wartości zabytkowej.

3. Wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków.

4. W granicach planu nie występują wskazane w studium obszary przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.
Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń i podziału.

2. Parametry działek budowlanych uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę rolniczą i terenów rolnych):

a) minimalna powierzchnia działki – 130 m²;

b) maksymalna powierzchnia działki – 9 000 m²;

c) minimalna szerokość frontu działki – 2 m;

d) maksymalna szerokość frontu działki – 90 m;

e) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

Rozdział 6.
Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić z przyległych do terenów dróg publicznych. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

2. Tereny objęte planem przylegają do dróg powiatowych nr 3310E i 3313E. Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach powiatowych możliwa jest za pośrednictwem istniejących i projektowanych zjazdów. Zjazdy należy wykonywać z zachowaniem przepisów odrębnych. Tereny objęte planem przylegają do dróg powiatowych:

a) do drogi powiatowej 3310E – teren oznaczony symbolem 1KDL, obejmujący istniejący pas drogowy oraz poszerzenie drogi powiatowej;

b) do drogi powiatowej 3313E.

§ 15. Dopuszcza się na terenie objętym planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej przez tereny funkcjonalne przeznaczone pod zabudowę.

§ 16. Ustala się możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu ustaleń:

1) szerokość wynosząca co najmniej 6,0 m;

2) realizacja dróg jako obustronnie włączonych do istniejącego układu dróg publicznych lub wewnętrznych, a w przypadku, gdy z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe – jako zakończonych placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;

3) lokalizacja zabudowy - minimum 4 m od krawędzi jezdni drogi wewnętrznej;

4) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) Ustala się szerokość stref ochronnych linii elektroenergetycznych w strefie 15 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV, w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV; Miejsca dostępne dla ludności oraz tereny przeznaczone pod zabudowę należy wyznaczyć wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetycznego określone w przepisach odrębnych; W granicach stref ochronnych obowiązują także przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych oraz normy; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach stref ochronnych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych;

3) Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody;

4) Na terenie planu należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) Ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacyjnej; Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych; Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;

6) Na terenie planu ustala się zagospodarowanie wód opadowych poprzez retencję w miejscu: na powierzchnie biologicznie czynne, do zbiorników wód opadowych i roztopowych oraz do dołów chłonnych lub do cieku, rowu, z uwzględnieniem rozwiązań ułatwiających przesiąkanie wody deszczowej do gruntu, spowalniających odpływ do odbiornika oraz do szczelnych systemów kanalizacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

8) Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§ 18. 1. Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora, należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal w budynku mieszkalnym oraz minimum 1 miejsce postojowe dla pracowników na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych, oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej w innych obiektach usługowych oraz jedno miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach.

Rozdział 7.
Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną liniami zabudowy oraz gabarytami obiektów.

§ 20. Na terenach objętych planem obowiązuje:

1) Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi usługami ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe,

lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 15 stopni do 45 stopni, dopuszcza się do 40 % powierzchni kondygnacji budynku pokrycie dachem płaskim od 0 stopni do 15 stopni.

2) Dla pozostałych rodzajów budynków, ustala się dachy płaskie, strome (jednospadowe lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe), łukowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

§ 21. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 8.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN

§ 22. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone: teren gospodarowania odpadami.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;

b) maksymalna wysokość budynków pozostałych – 7,0 m;

c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m;

d) maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,40;

f) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,01 do 0,5;

g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,25.

2) Na każdej działce budowlanej powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na przeznaczenie uzupełniające musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

3) Na wszystkich terenach MN dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.

4) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2. Ustalenie to nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U

§ 24. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U** przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone: tereny handlu wielkopowierzchniowego, produkcji, szpitali, domów opieki społecznej, gospodarowania odpadami; zakazuje się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 25. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) Przeznaczenie usługowe obejmuje tereny usług handlu, usług rzemieślniczych, usług turystyki, usług gastronomii, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji.

2) Realizowane usługi nie mogą 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.

3) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

   a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;

   b) maksymalna wysokość budynków pozostałych – 7,0 m;

   c) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m;

   d) maksymalna wysokość budowli – 10,5 m;

   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;

   f) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 1,0;

   g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

4) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

5) Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów musi być mniejszy niż – 40%.

6) Na każdej działce budowlanej funkcję mieszkaniową jednorodzinną i usługową można realizować łącznie lub zamiennie.

7) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2. Ustalenie to nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 10.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług oznaczonego symbolem 1U

§ 26. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U** przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu wielkopowierzchniowego, produkcji, gospodarowania odpadami; zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-usługowe, zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

§ 27. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie usługowe obejmuje teren usług handlu, usług turystyki, usług gastronomii, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji.

2) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;

b) maksymalna wysokość wiat – 5,0 m;

c) maksymalna wysokość budowli – 12,0 m;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,30;

e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 1,0;

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,5.

3) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

4) Na terenie dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, garaży i parkingów w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenów musi być mniejszy niż – 40%.

5) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700 m^2. Ustalenie to nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 11.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem
1U-P

§ 28. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zieleni nieurządzonej, garaży i parkingów;

3) przeznaczenie wykluczone: teren handlu wielkopowierzchniowego, składowiska odpadów, usług turystyki, szpitali, domów opieki społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji.

§ 29. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U-P** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Przeznaczenie usługowe obejmuje w szczególności: teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji.

2) Przeznaczenie produkcyjne obejmuje w szczególności: teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, w szczególności elektrowni słonecznych, teren składów i magazynów. Zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

3) Przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

4) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) maksymalna wysokość budynków i budowli – 12,0 m;

b) maksymalna wysokość wiat – 8,0 m;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,20;

d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 2,0;

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.

5) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

6) Na terenie dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, garaży, parkingów, dróg wewnętrznych, dojazdów, urządzeń melioracji wodnych, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenów musi być mniejszy niż – 40%.

7) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową i produkcyjną można realizować łącznie lub zamiennie.

8) Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m^2. Ustalenie to nie obowiązuje dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 12.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu usług lub zabudowy zagrodowej oznaczonego symbolem 1U-RZM

§ 30. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1U-RZM** przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: tereny infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, garaży, parkingów, urządzenia melioracji wodnych;

3) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, elektrowni wiatrowych, składowiska odpadów, szpitali, domów opieki społecznej, nauki, edukacji, sportu.

§ 31. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1U-RZM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) Realizowane usługi nie mogą 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.

2) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;

b) maksymalna wysokość budynków pozostałych i wiat – 10,0 m;

c) maksymalna wysokość budowli – 15,0 m;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;

e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 1,0;

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.

3) Na każdej działce budowlanej udział powierzchni zabudowy o funkcji uzupełniającej musi być mniejszy niż 40% całej powierzchni zabudowy na działce, powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele funkcji uzupełniających musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki.

4) Na wszystkich terenach dopuszcza się realizację na działkach odrębnych: sieci, urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, garaży, parkingów, dojazdów, urządzeń melioracji wodnych, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym łączny udział takich działek w odniesieniu do powierzchni terenów musi być mniejszy niż – 40%.

5) Na każdej działce budowlanej funkcję usługową i zabudowy zagrodowej można realizować łącznie lub zamiennie.

Rozdział 13.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM

§ 32. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM** przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczone: tereny gospodarowania odpadami.

§ 33. Na terenach oznaczonym symbolami przeznaczenia **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM, 10RZM, 11RZM, 12RZM, 13RZM, 14RZM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów dla każdej działki budowlanej:

1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,5 m;

2) maksymalna wysokość budynków pozostałych i wiat – 10,0 m;

3) maksymalna wysokość budowli – 14,0 m;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;

5) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,00 do 1,0;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 0,7.

Rozdział 14.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów gruntów rolnych oraz upraw oznaczonych symbolem 1RN, 2RN

§ 34. Ustala się dla terenów oznaczonych symbolami **1RN, 2RN** przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: podziemne sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;

§ 35. Na terenach zakazuje się realizacji zabudowy.

Rozdział 15.
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu dróg lokalnych oznaczonego symbolem 1KDL

§ 36. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL:**

1) Przeznaczenie: teren dróg lokalnych;

2) Szczegółowe zasady zagospodarowania: szerokość terenu w liniach rozgraniczających z wyłączeniem narożnych ścięć w obrębie skrzyżowań: 15 m.

§ 37. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi
i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

DZIAŁ III.
PRZEPISY KOŃCOWE
Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 38. Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 12MN, 16MN, 17MN, od 19MN do 21MN, od 4MN-U do 6MN-U; 1U-RZM

2) 0% dla terenów pozostałych.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

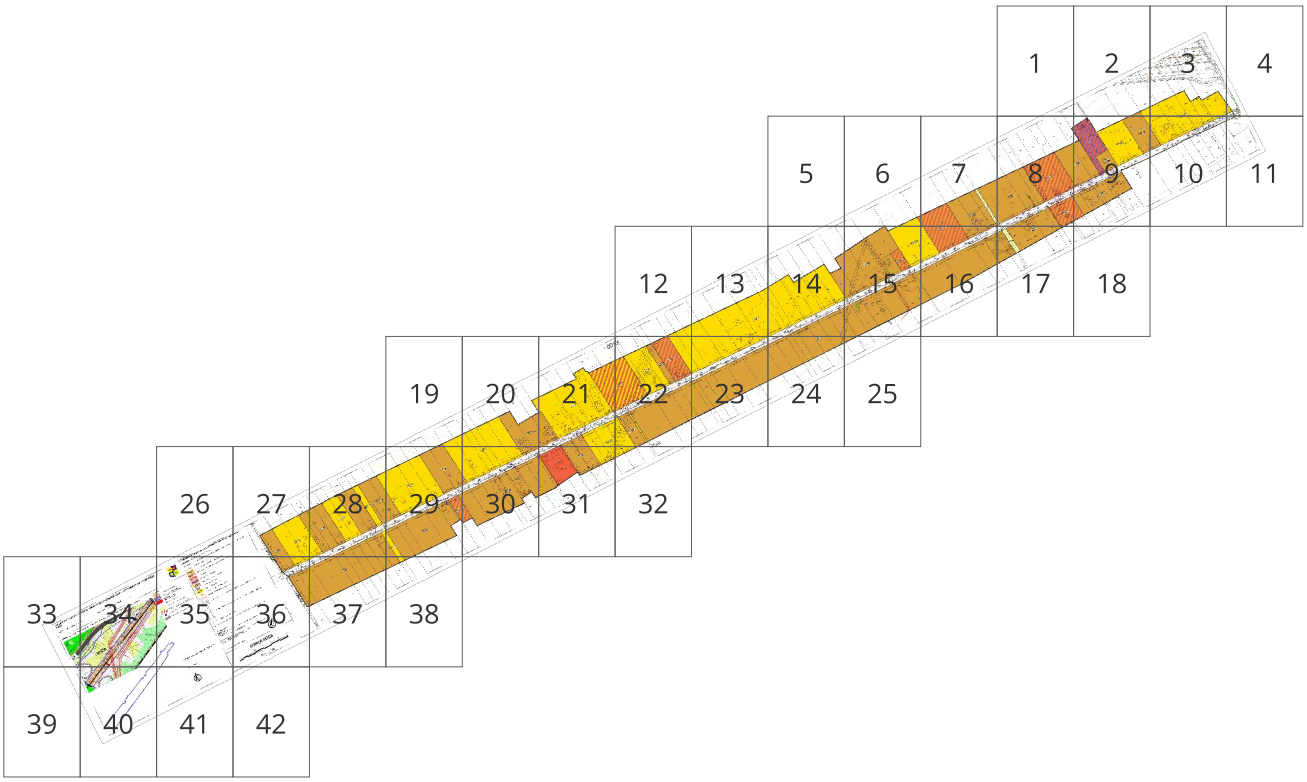
§ 40. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Dobroniu.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

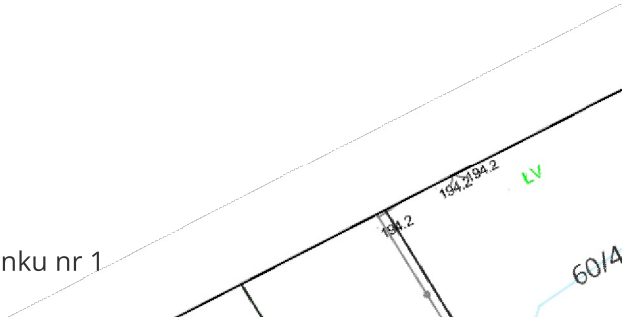
Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

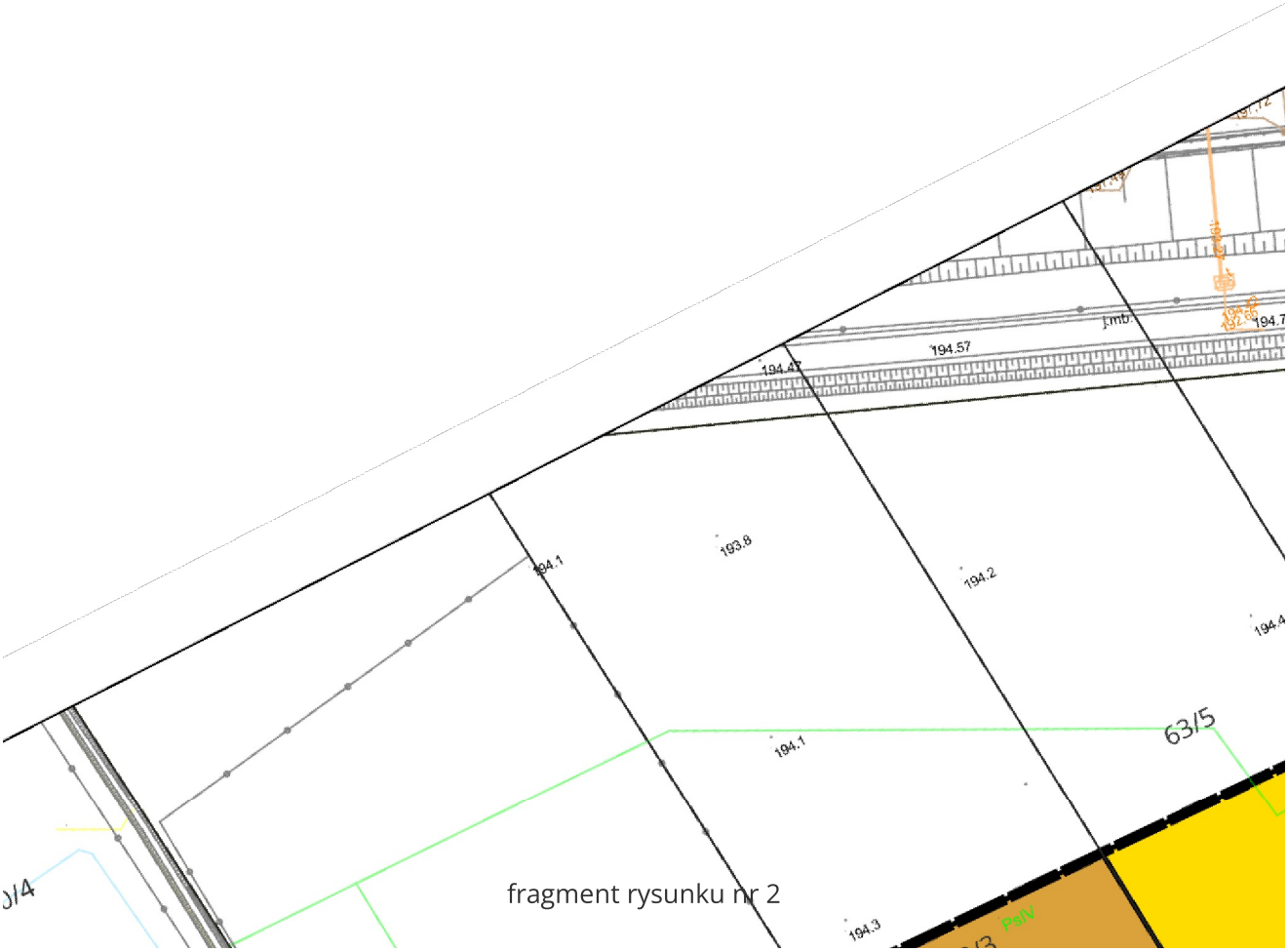
Janusz Szerffel

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/89/25
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 30 października 2025 r.



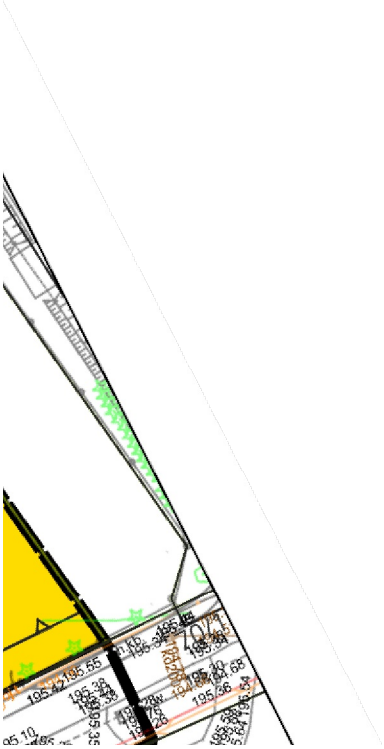
fragment rysunku nr 1





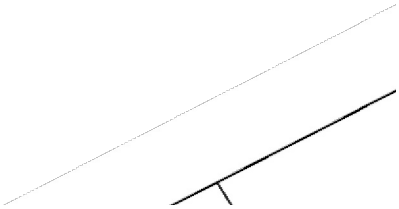
fragment rysunku nr 2

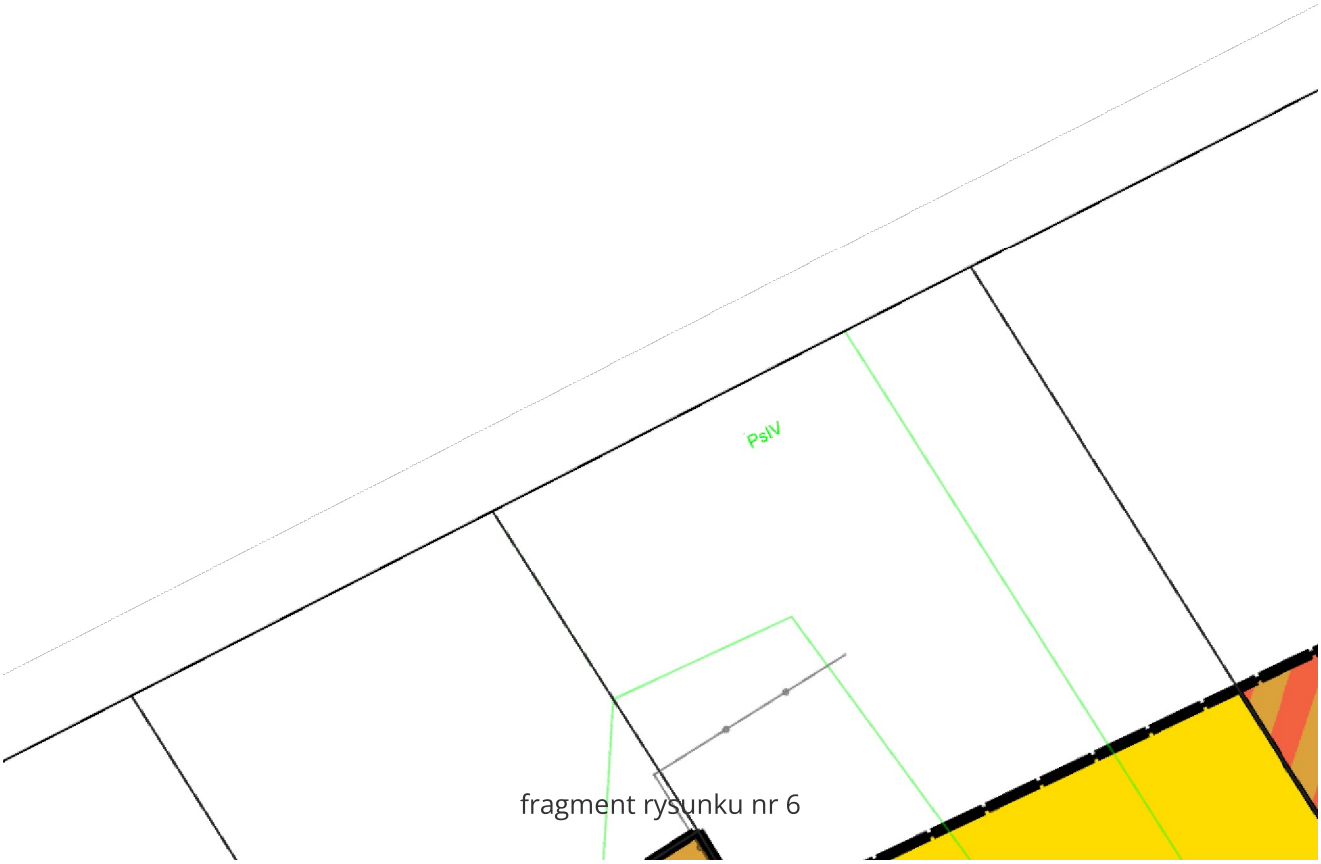
S8
67/1
66/1
67/3
65/3
64/3
66/3
67/5
10RZM
RV
PsV
PsIV
fragment rysunku nr 3



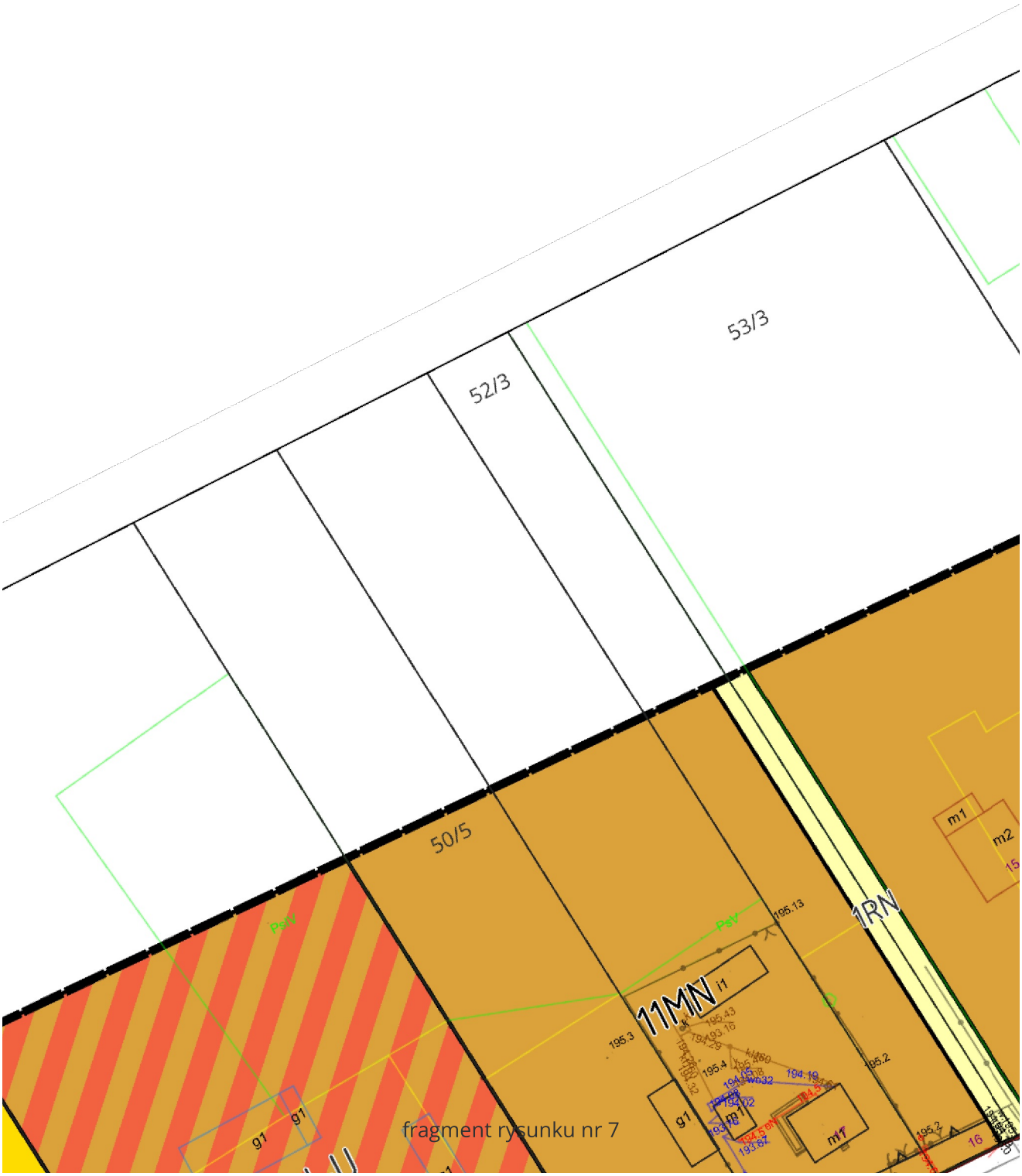
fragment rysunku nr 4

fragment rysunku nr 5

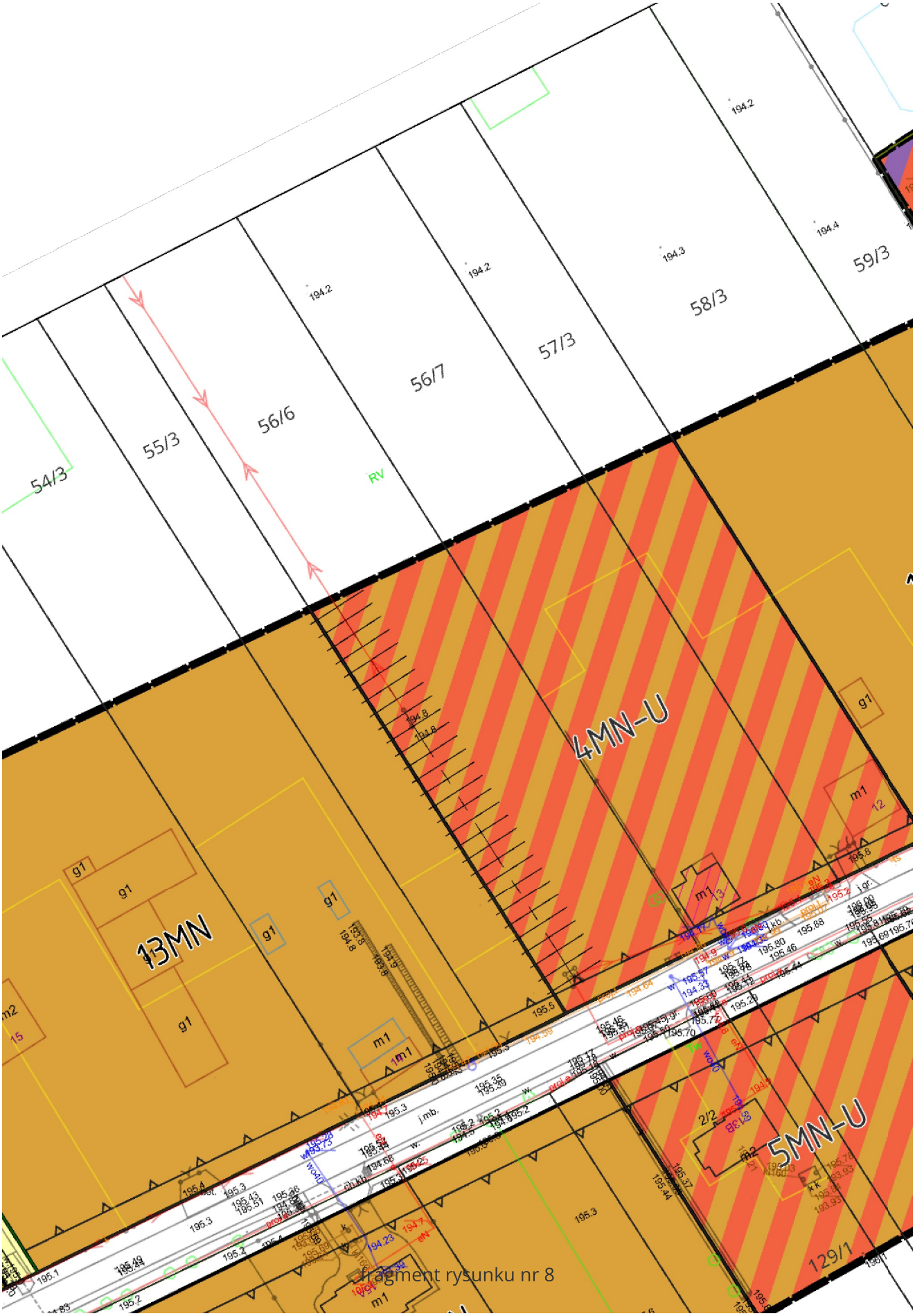




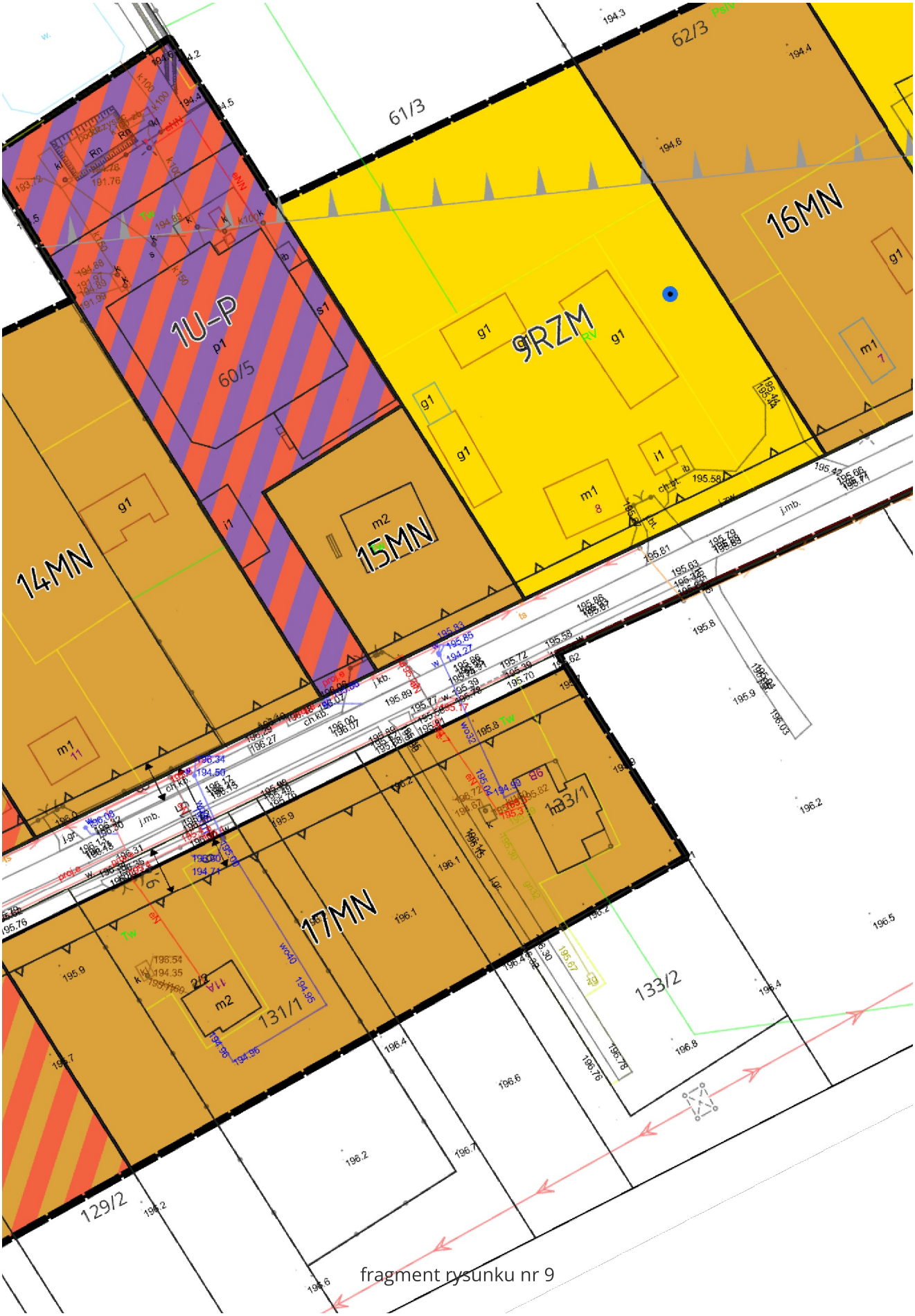
fragment rysunku nr 6



fragment rysunku nr 7

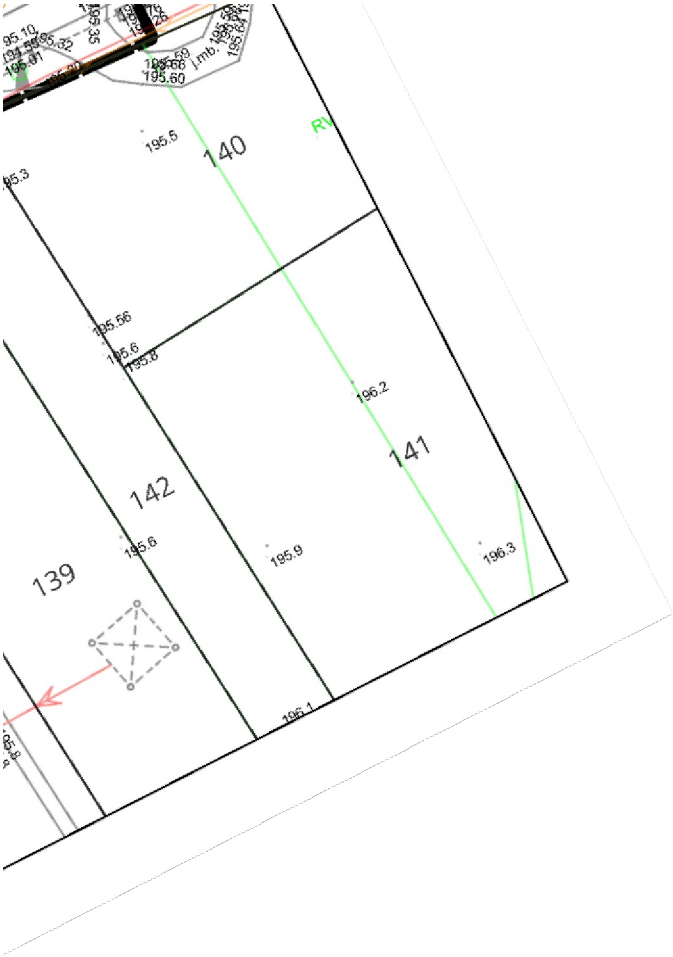


fragment rysunku nr 8

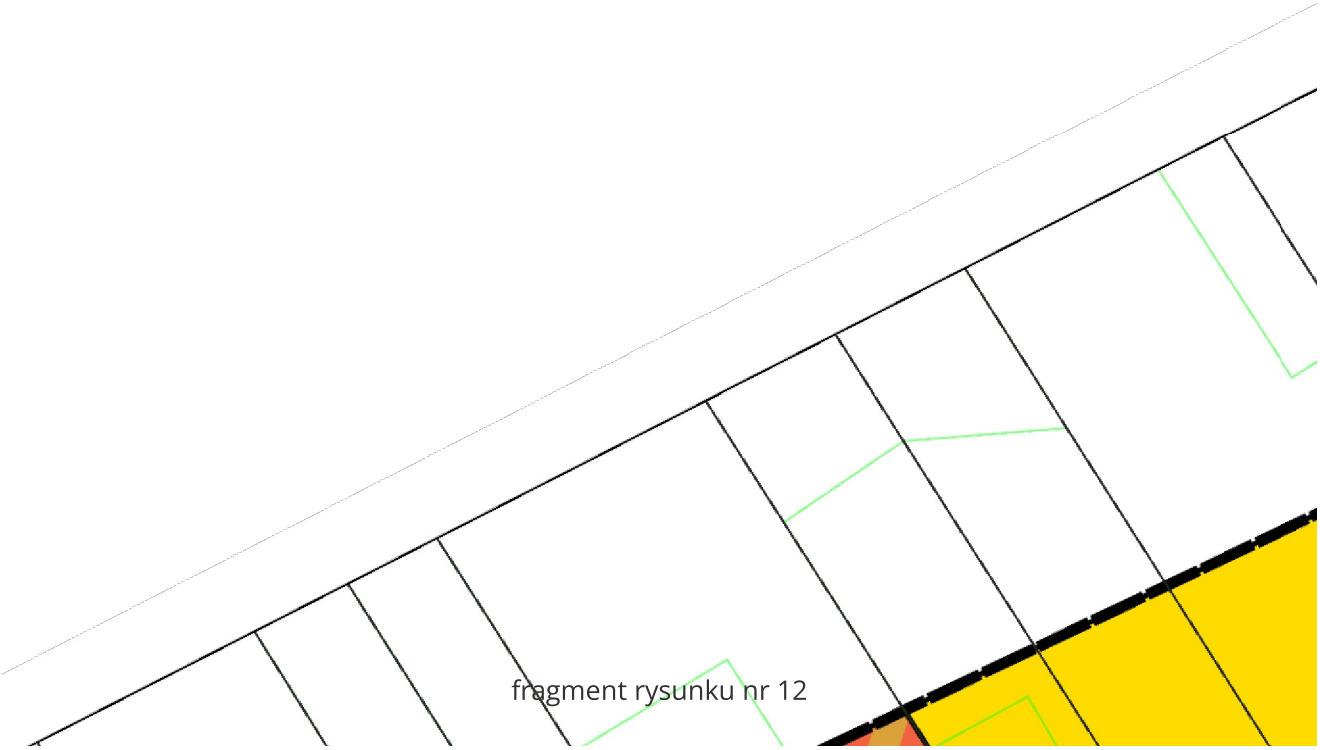


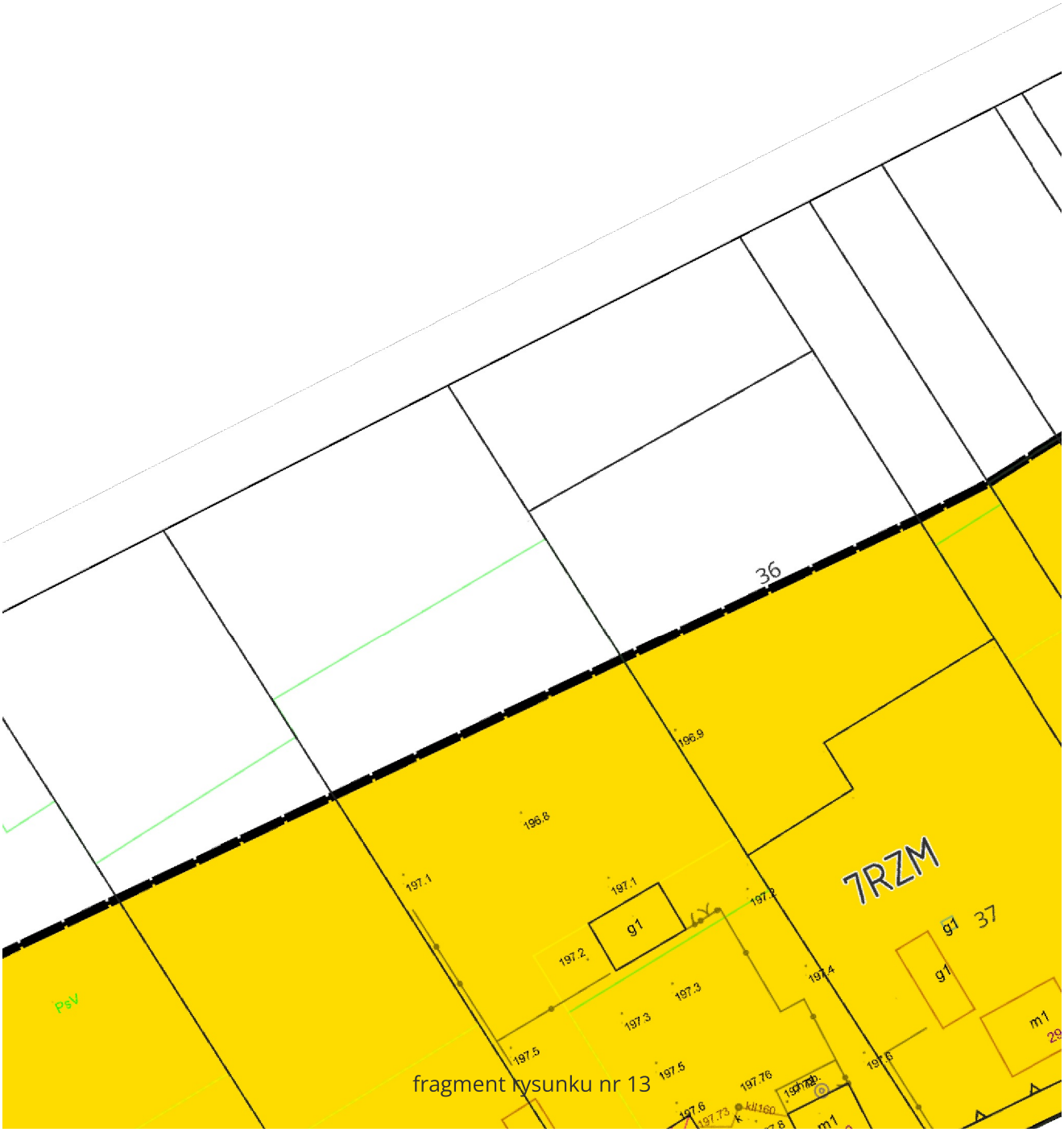
fragment rysunku nr 9

fragment rysunku nr 10



fragment rysunku nr 11

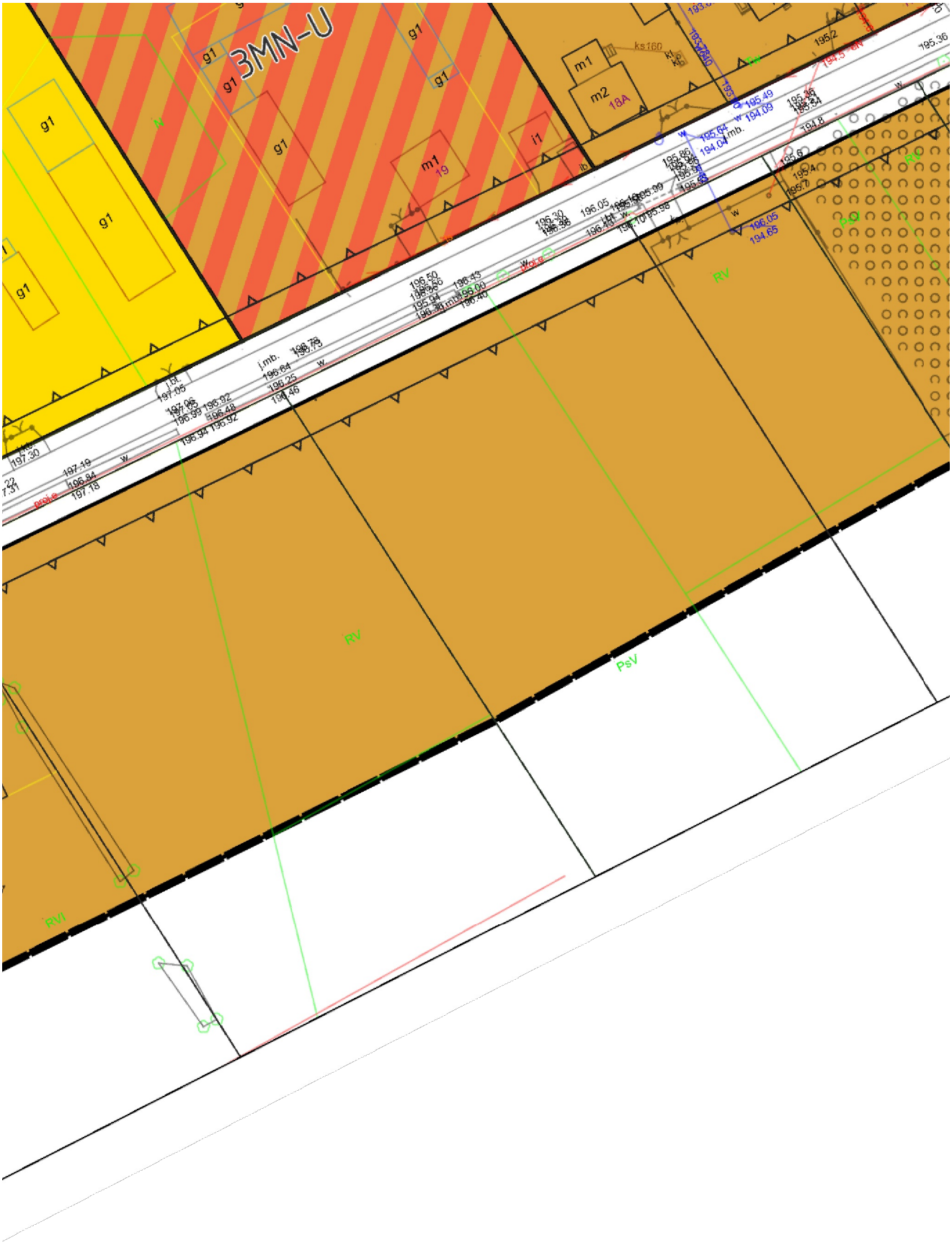

fragment rysunku nr 12



fragment rysunku nr 13

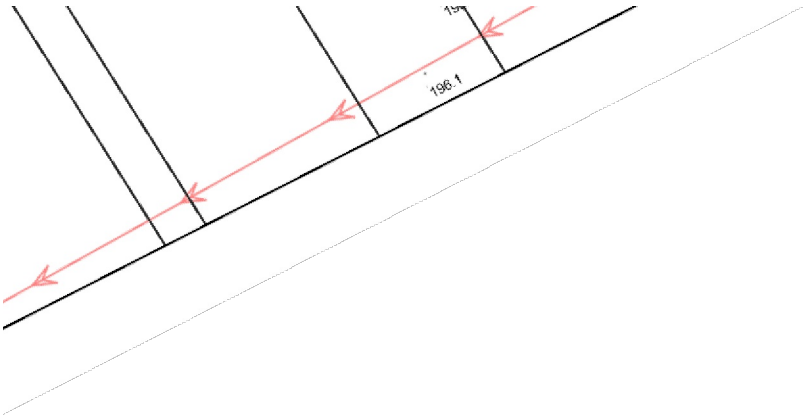
fragment rysunku nr 14

fragment rysunku nr 15

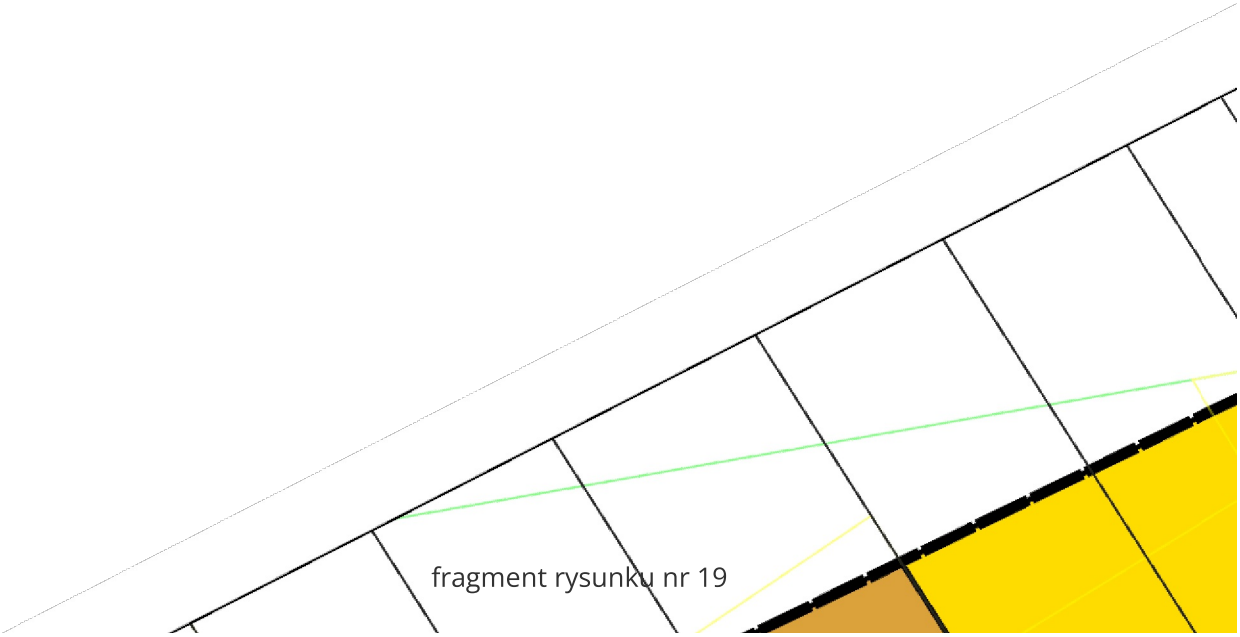


fragment rysunku nr 16

fragment rysunku nr 17

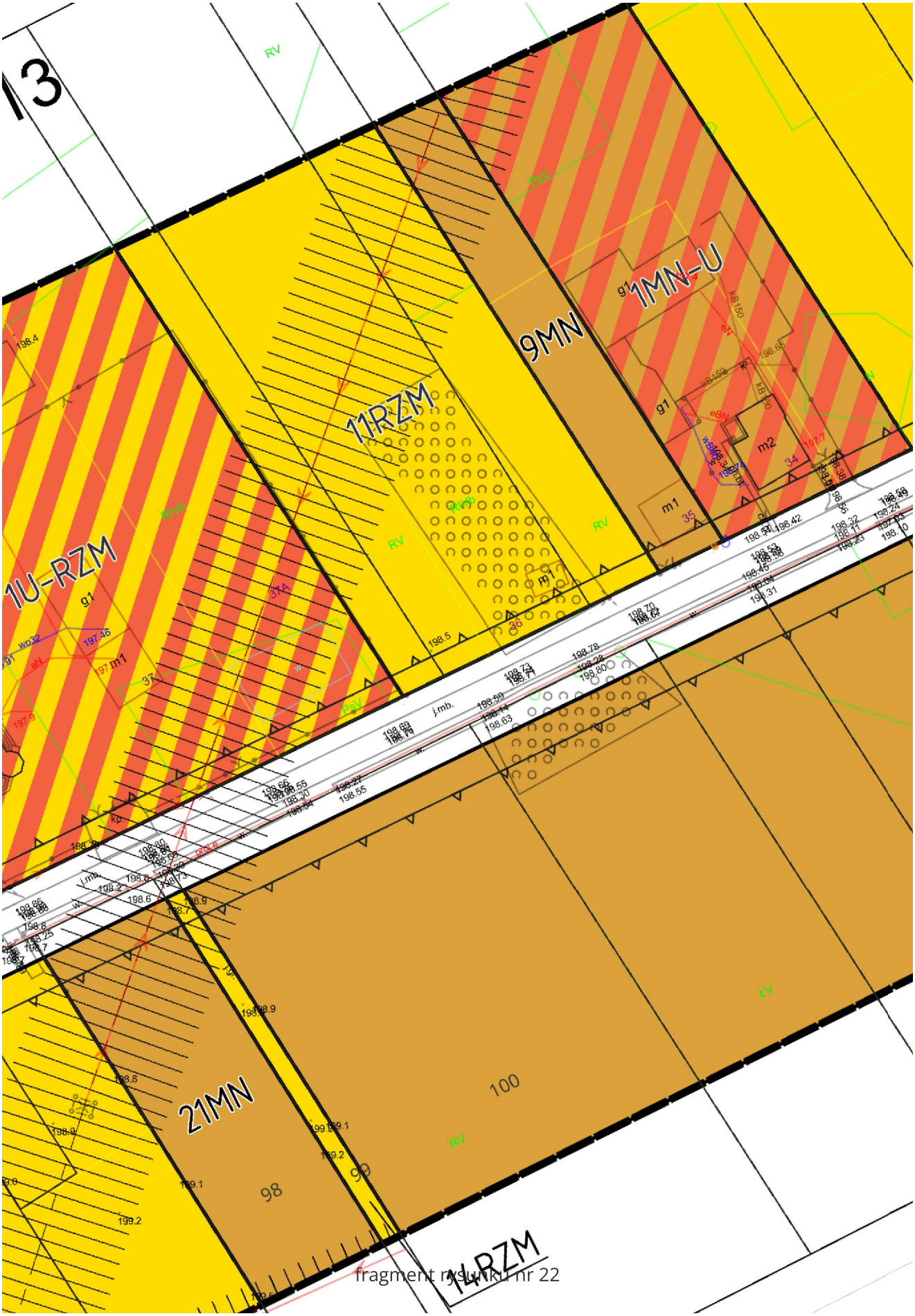


fragment rysunku nr 18

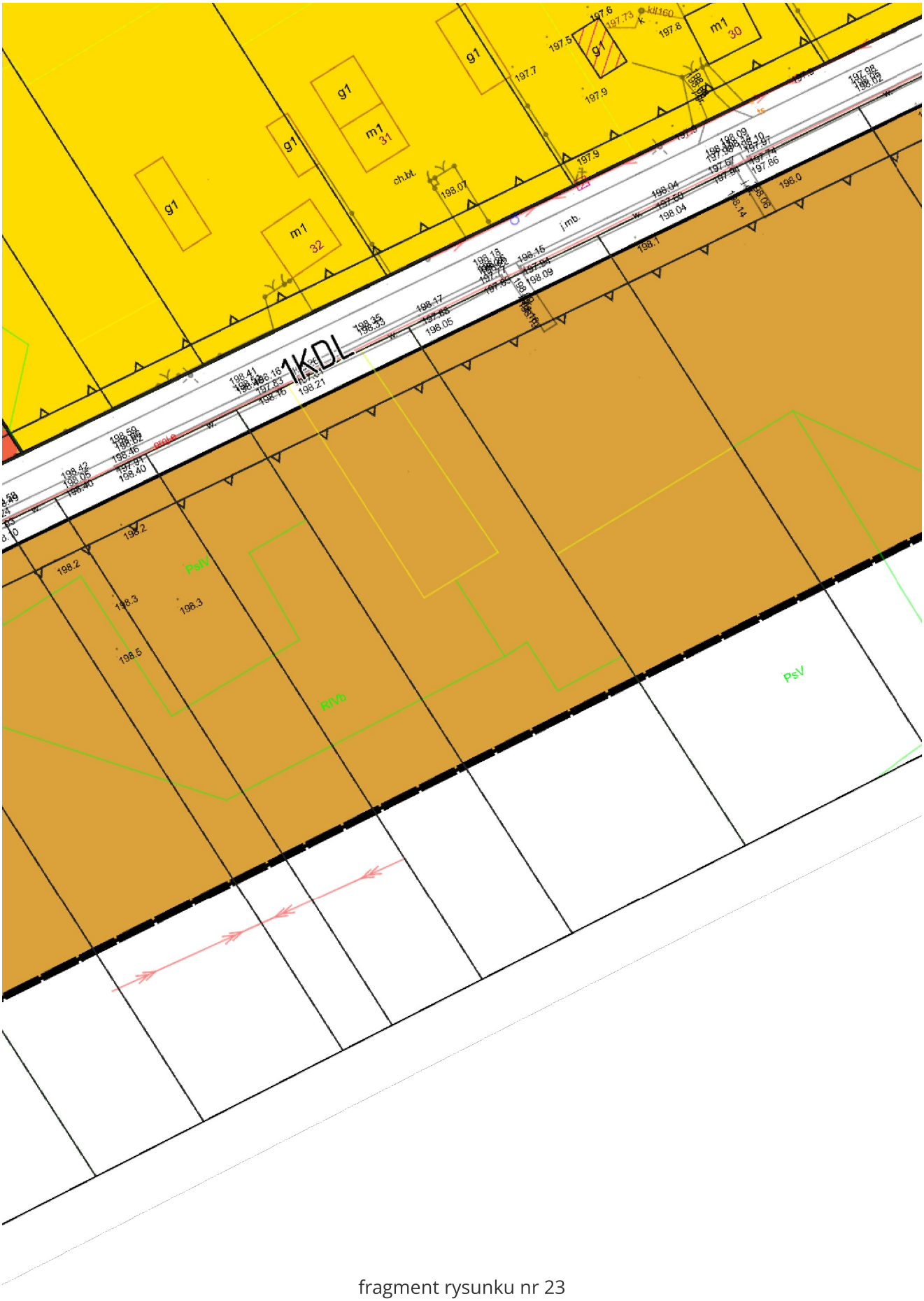

fragment rysunku nr 19

fragment rysunku nr 20

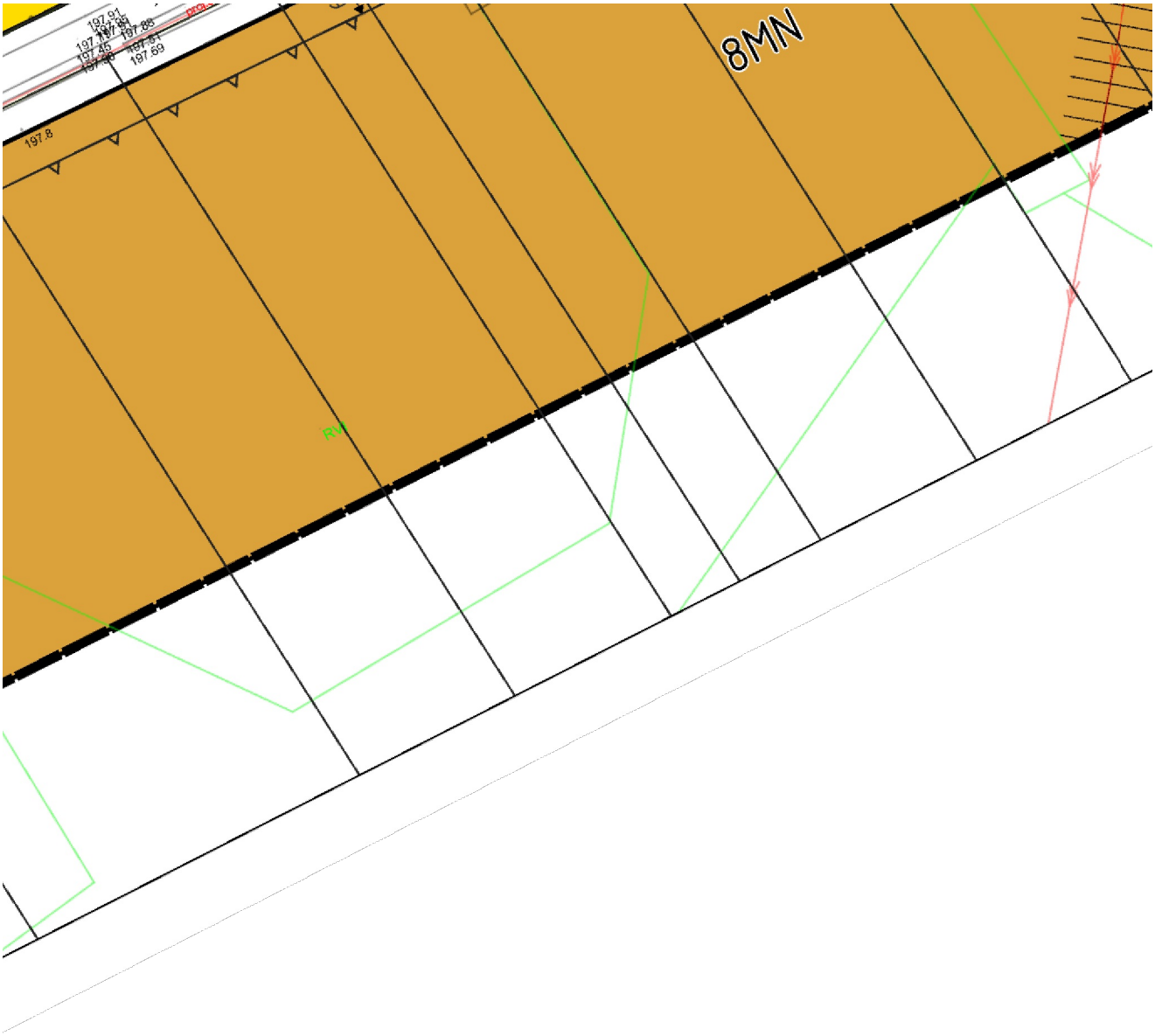
fragment rysunku nr 21



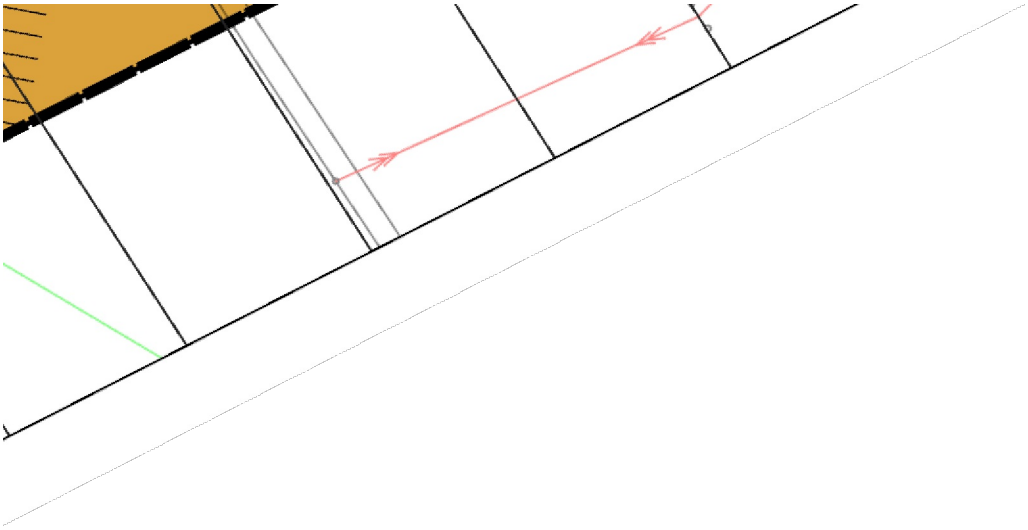
fragment rysunku nr 22



fragment rysunku nr 23



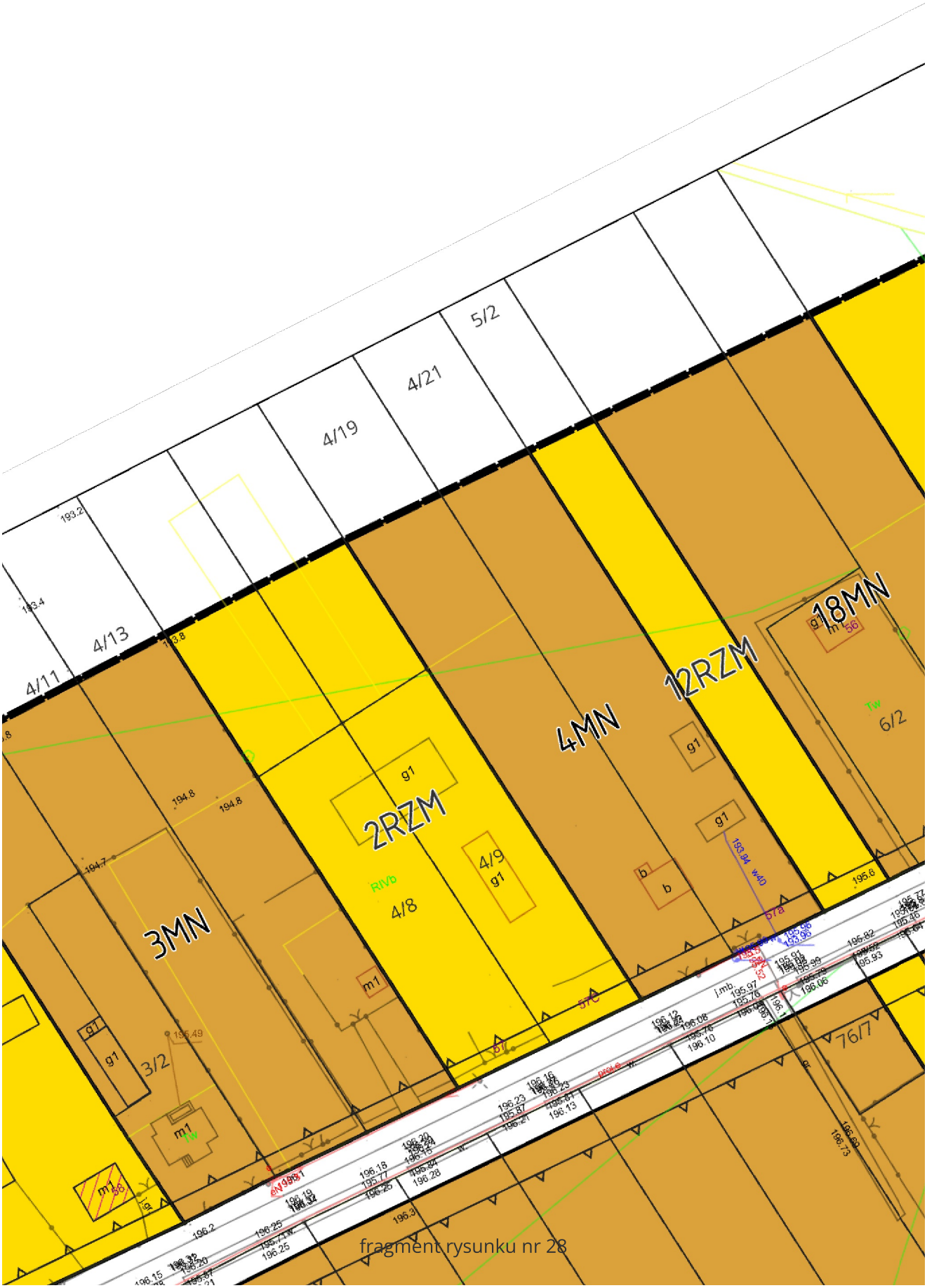
fragment rysunku nr 24



fragment rysunku nr 25

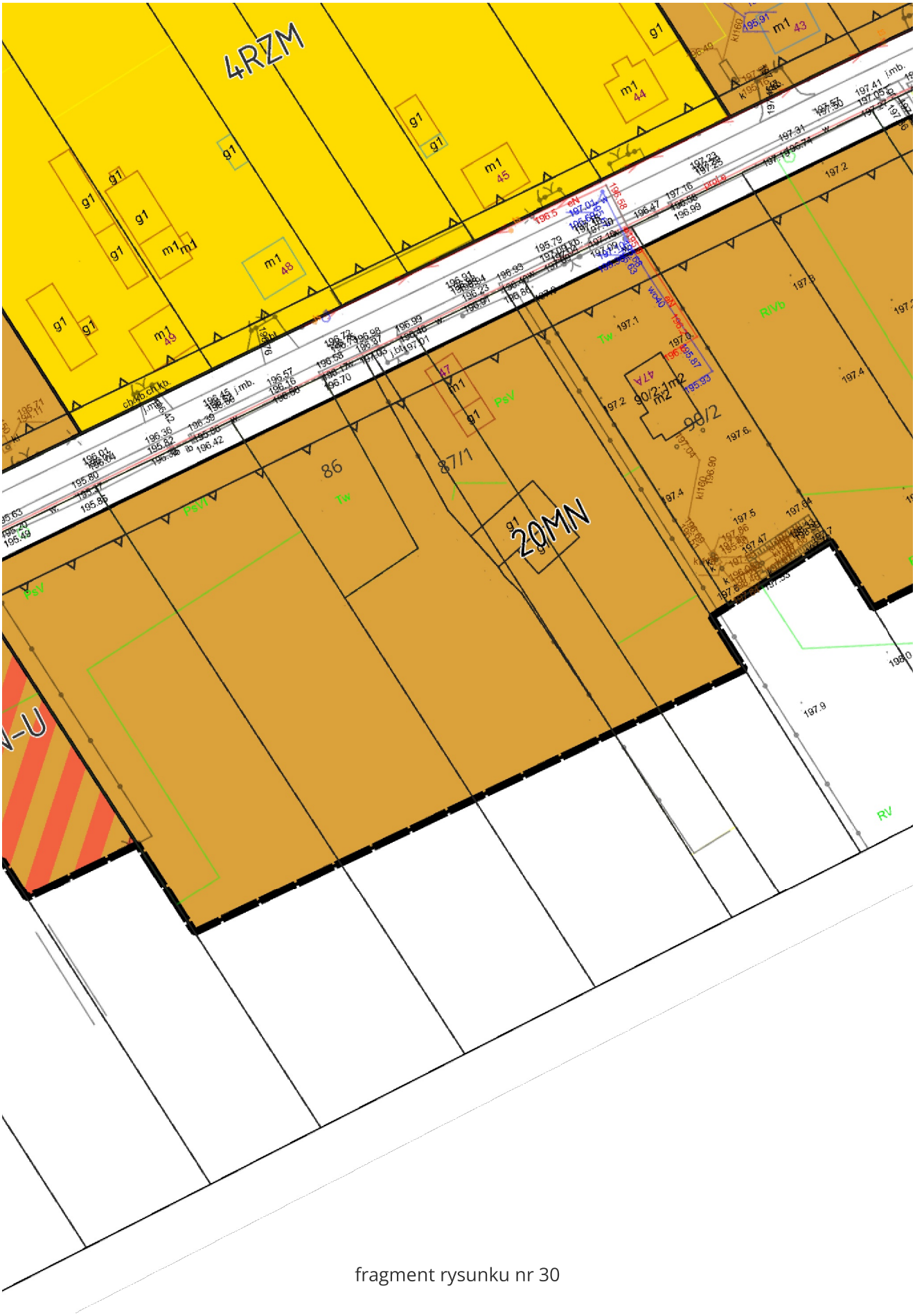
fragment rysunku nr 26

fragment rysunku nr 27

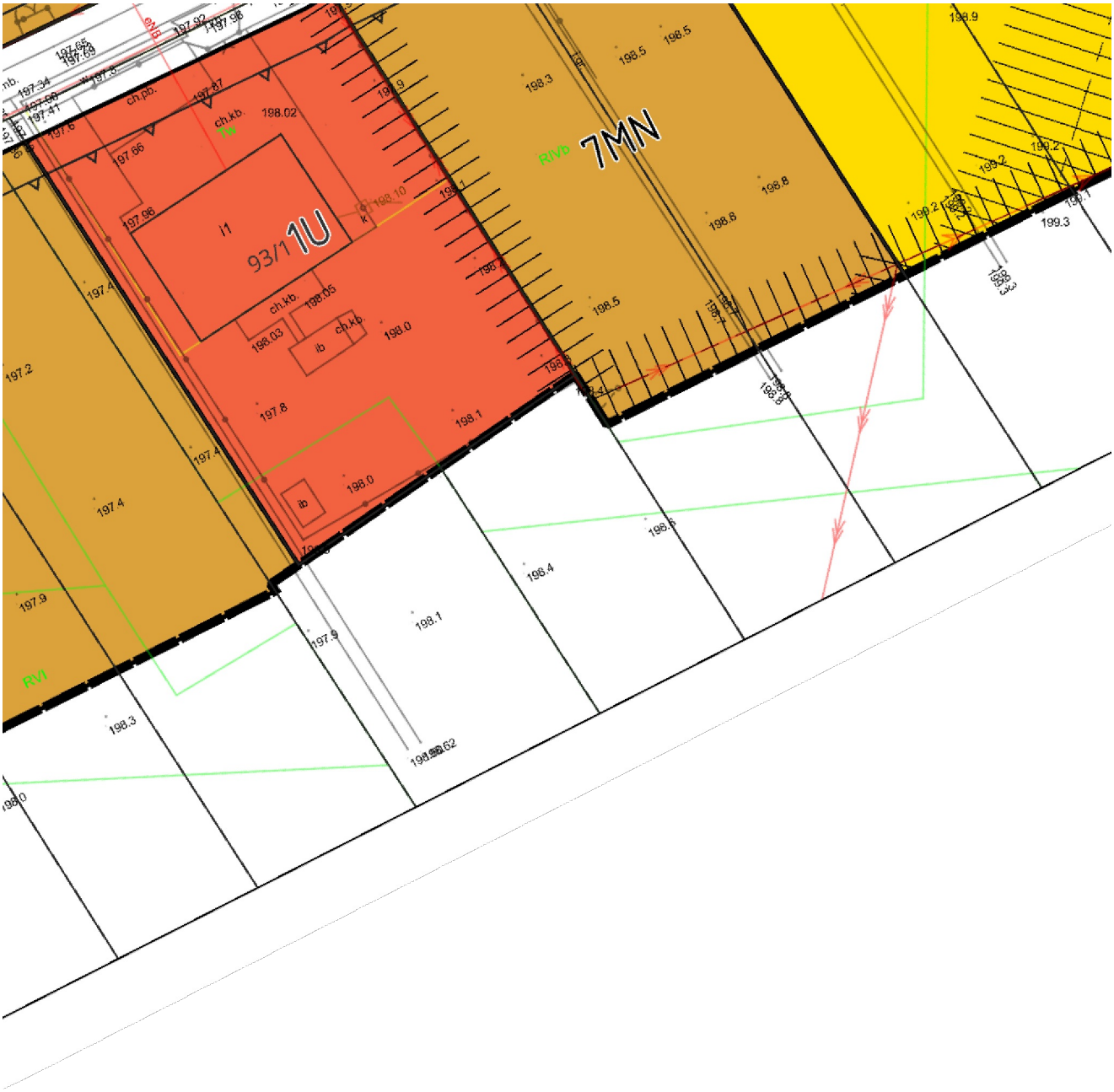


fragment rysunku nr 28

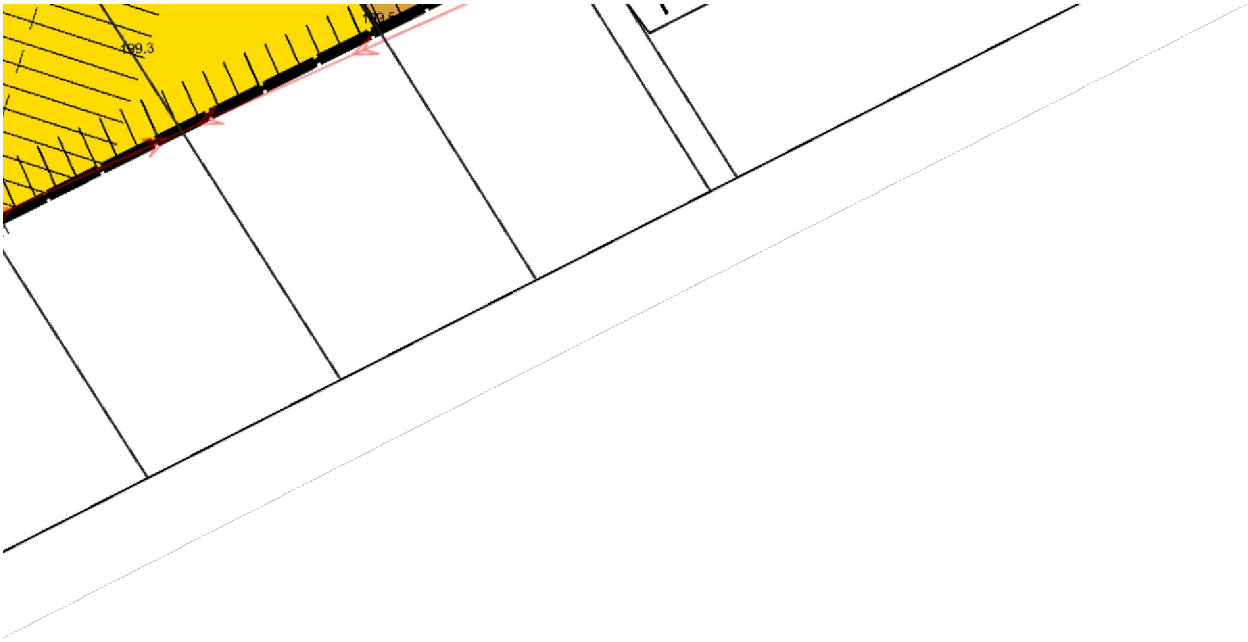
fragment rysunku nr 29



fragment rysunku nr 30

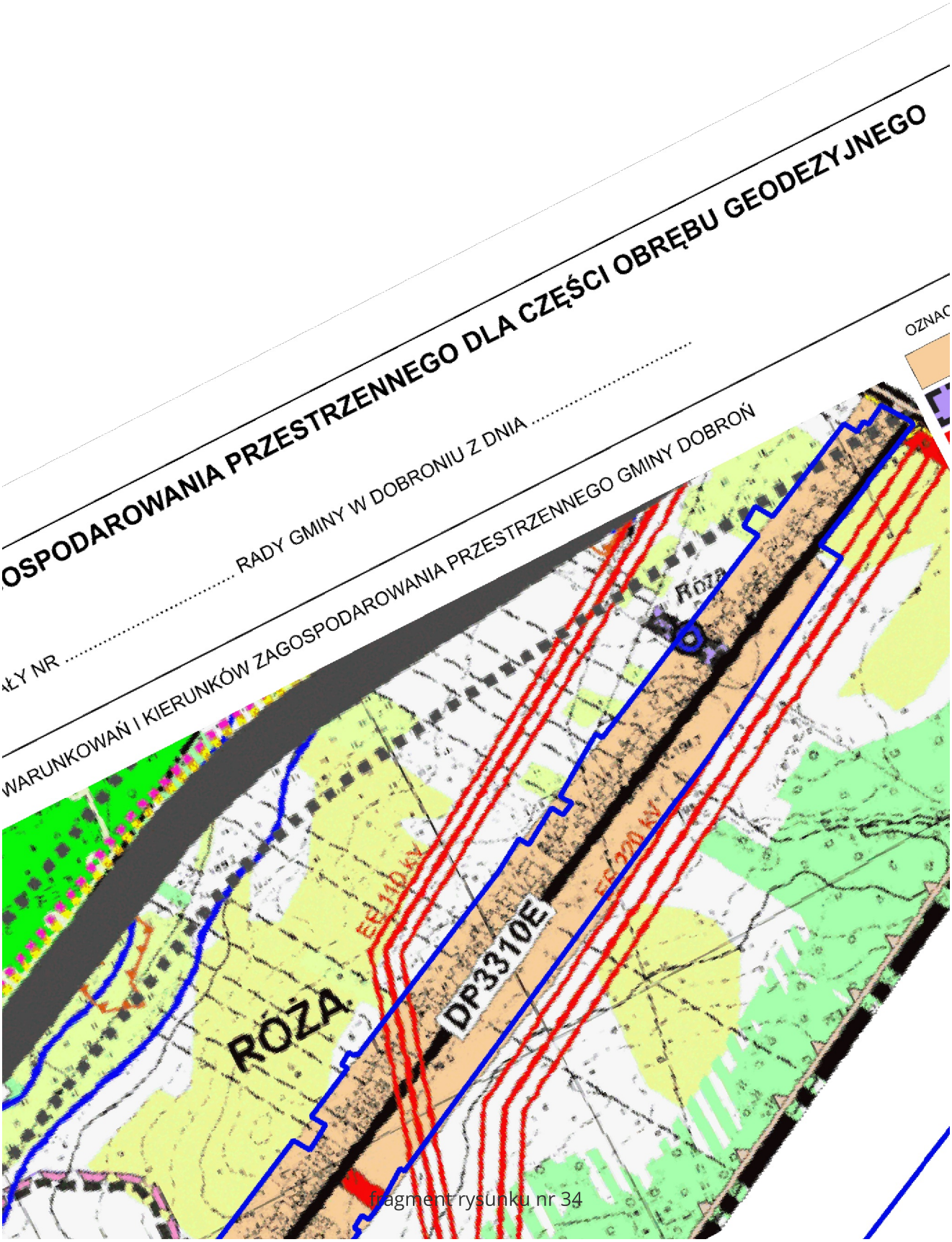


fragment rysunku nr 31

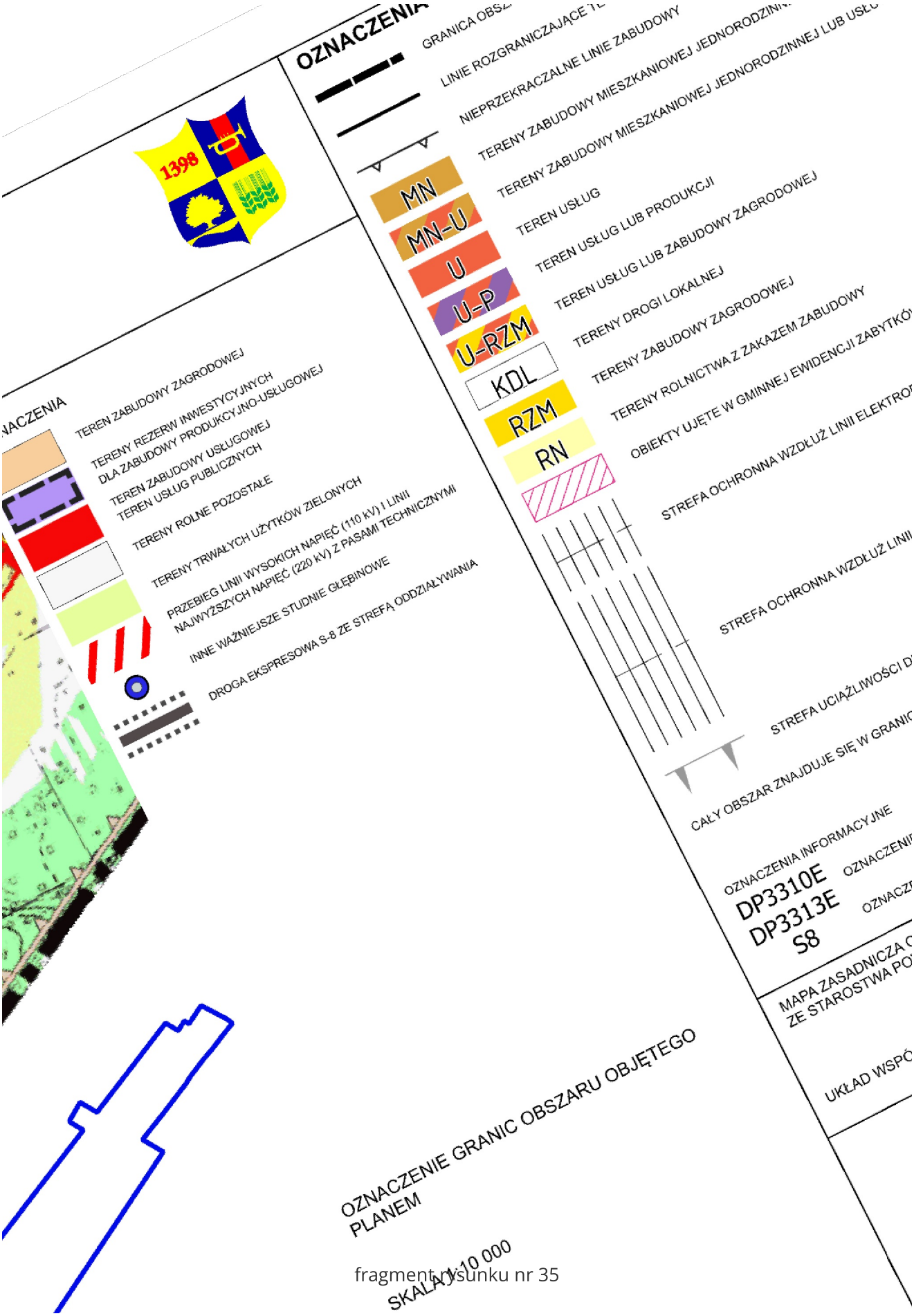


fragment rysunku nr 32

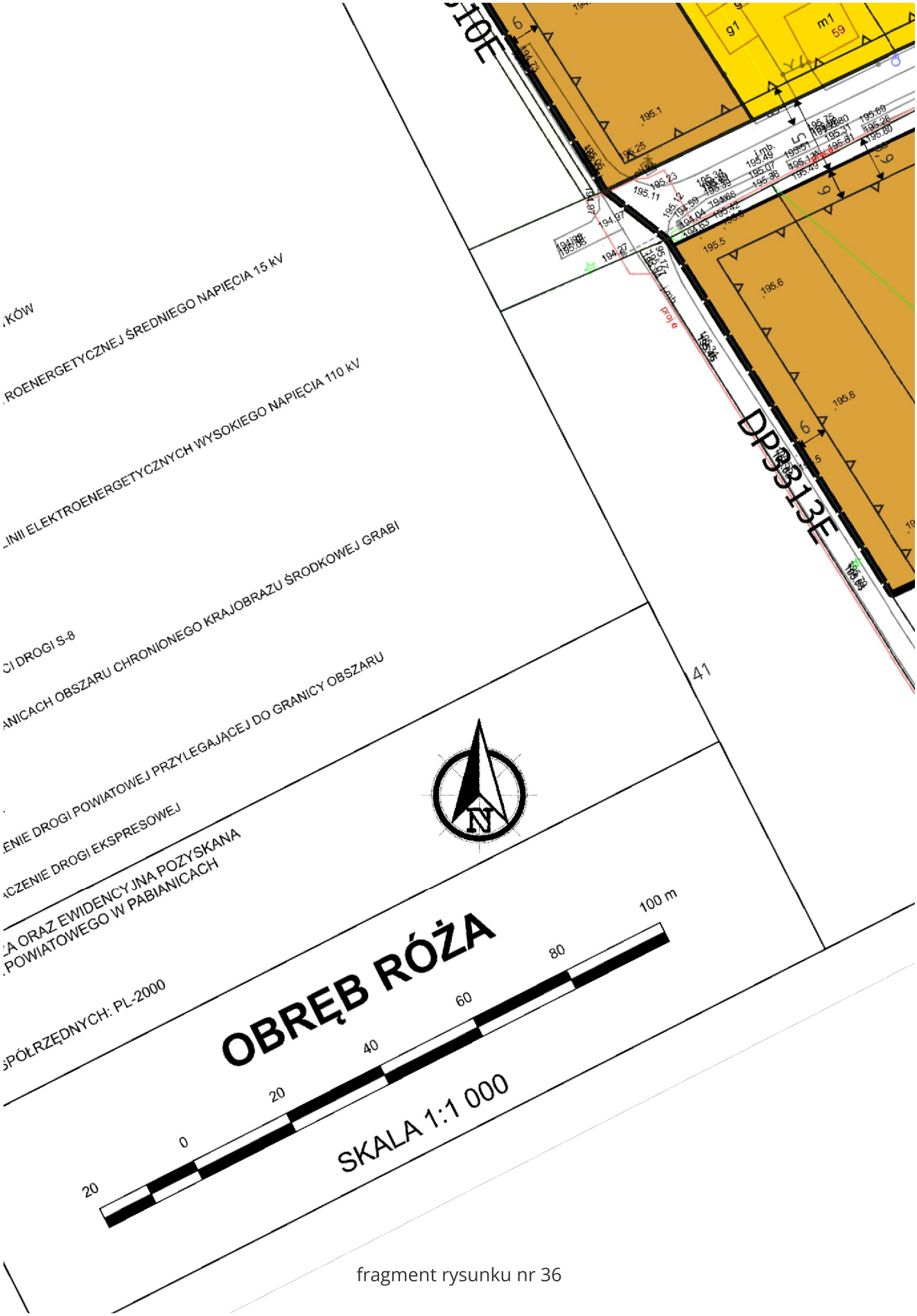
fragment rysunku nr 33



fragment rysunku nr 34

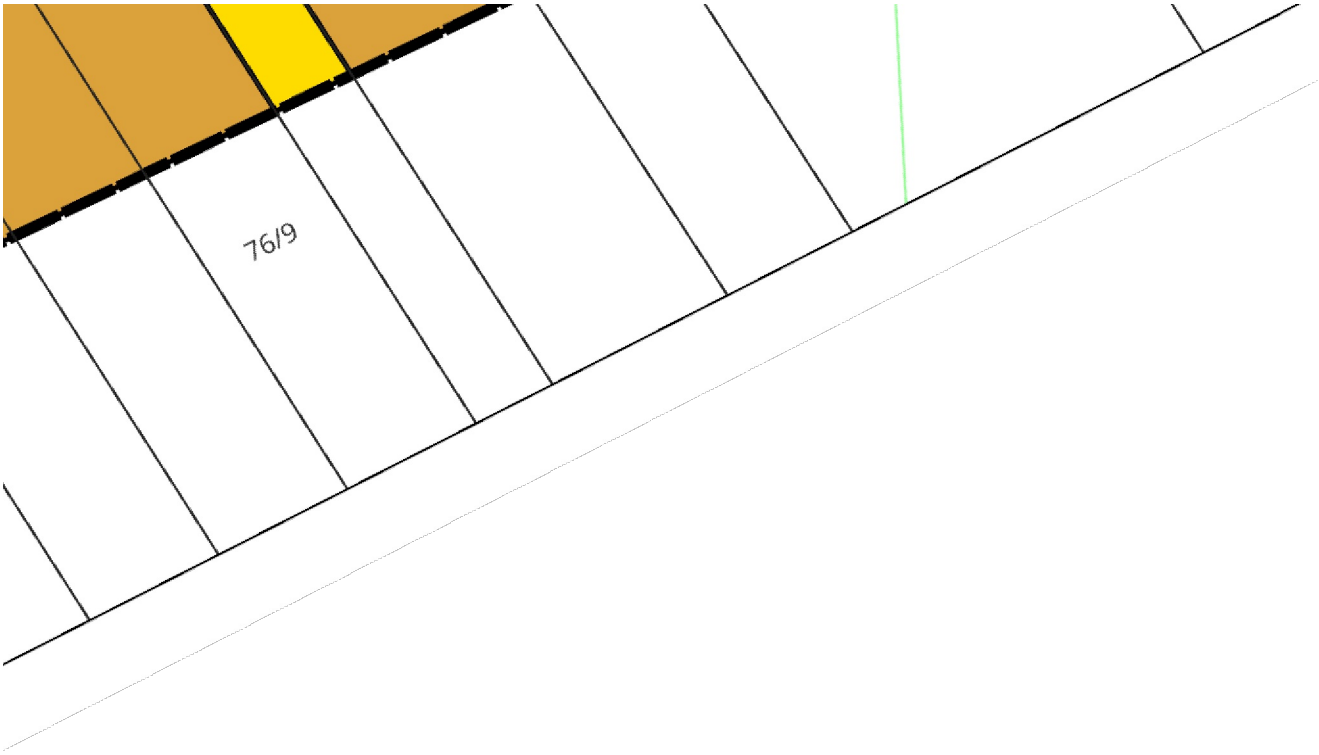


fragment rysunku nr 35

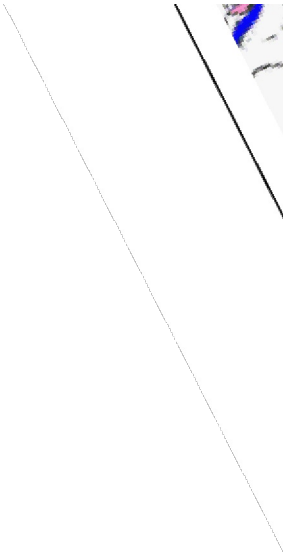


fragment rysunku nr 36

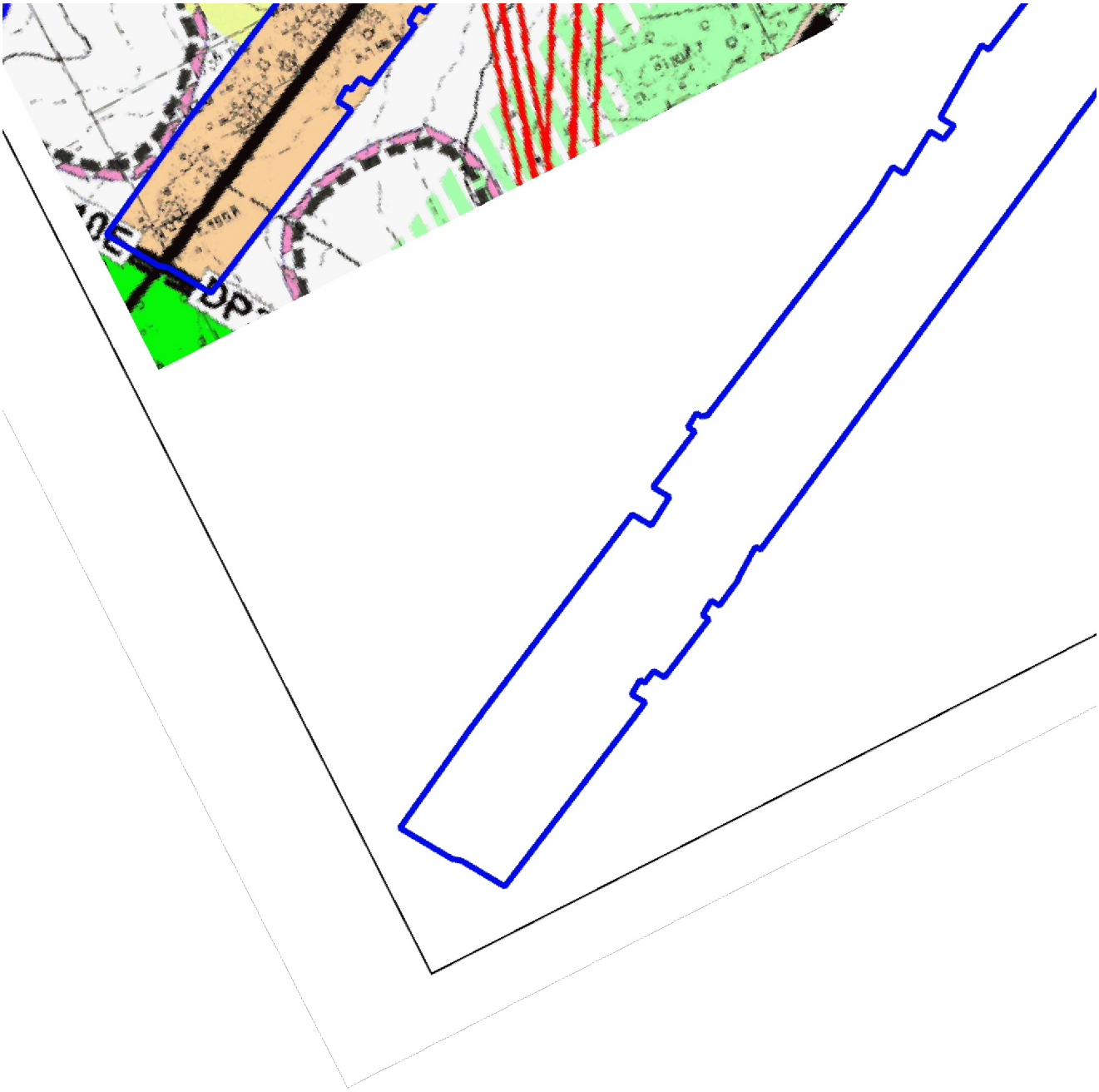
fragment rysunku nr 37



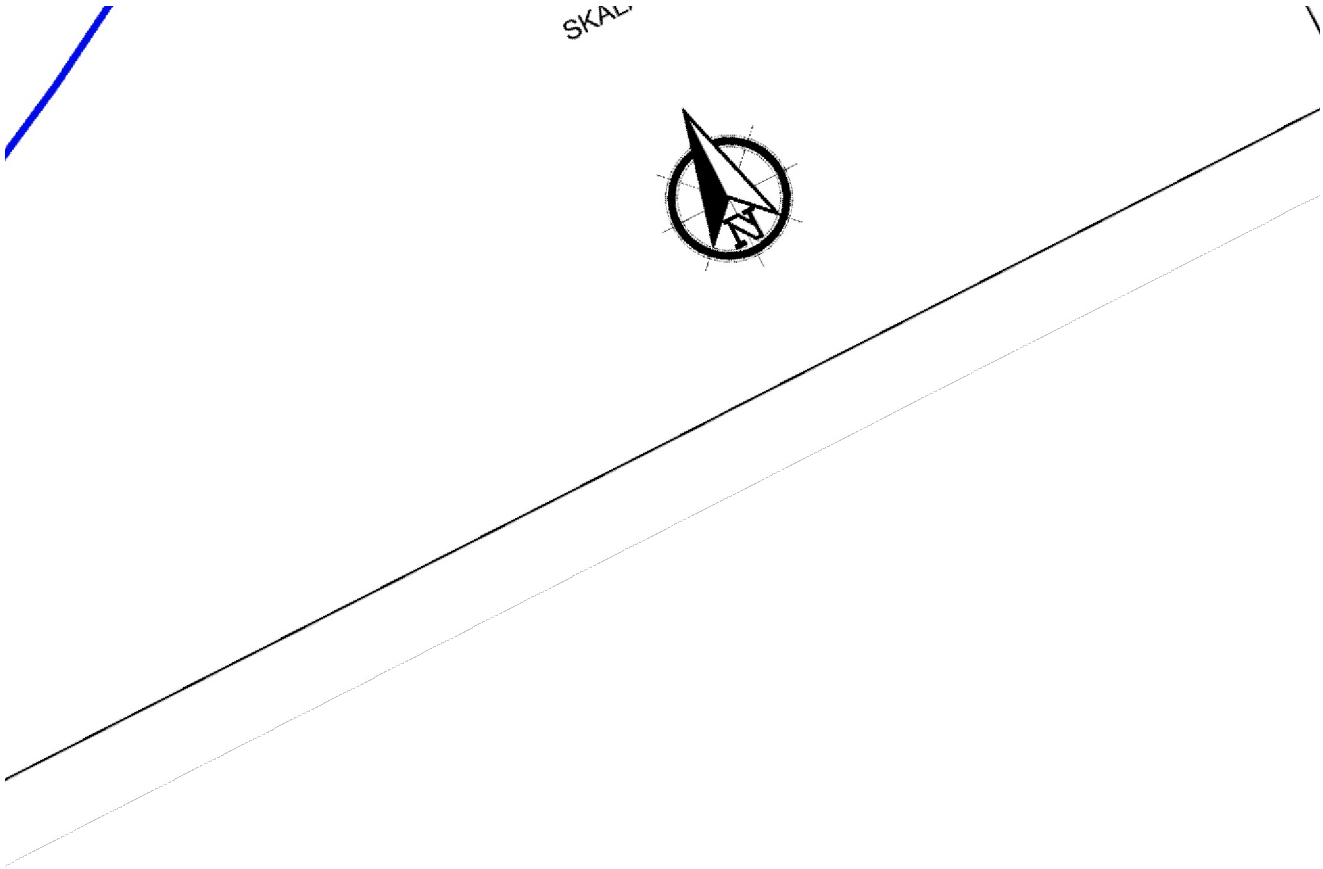
fragment rysunku nr 38



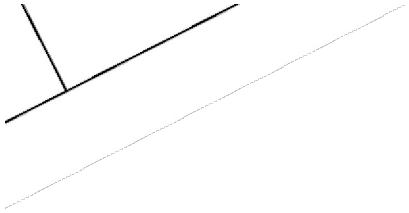
fragment rysunku nr 39



fragment rysunku nr 40



fragment rysunku nr 41



fragment rysunku nr 42

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/89/25
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 30 października 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy w Dobroniu rozstrzyga, co następuje:

1. Na terenach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Róża nie przewiduje się budowy infrastruktury technicznej, nie przewiduje się poszerzenia dróg gminnych, które należą do zadań własnych gminy,

2. W związku z powyższym Rada Gminy w Dobroniu nie podejmuje w tym zakresie rozstrzygnięcia.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Janusz Szerffel

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/89/25

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia 30 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę