

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru zabudowy mieszkaniowej we wsi Orpelów-Numerki przy torach kolejowych.

Na podstawie art.7 ust.1 pkt 1 i art.18 ust.2 pkt 5 oraz art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity Dz.U.Nr 13 z 1996 roku, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy w Dobroniu na wniosek Zarządu Gminy Dobroń uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł 1 **Przepisy ogólne**

§ 1

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń obejmuje obszar o powierzchni 5,0 ha położony we wsi Orpelów-Numerki, bezpośrednio przylegający do terenów kolejowych linii relacji Łódź - Ostrów Wielkopolski w granicach wydzielonych ogrodów działkowych. Sąsiedztwo obszaru objętego zmianą planu stanowią: od południa tereny kolejowe, od zachodu tereny upraw rolnych, od północy tereny upraw rolnych oraz częściowo tereny budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego, od wschodu droga wiejska do wsi Orpelów.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad urbanizacji obszaru objętego zmianą planu przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów z terenem otaczającym i optymalizacji korzyści wynikających z podjętych działań.

§ 3

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.
- 6) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

7) **teren** - należy przez to rozumieć teren określony numerem i symbolem w ramach obszaru, dla którego obowiązują odrębne ustalenia,

8) **ekranie akustycznym** - należy przez to rozumieć budowlę w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, stanowiącą barierę akustyczną dla fali bieżącej wywołanej ruchem pociągów po torach kolejowych lub ciągłą zabudowę gospodarczą o wysokości min. 4,80 m usytuowaną pomiędzy źródłem hałasu a budynkami mieszkalnymi.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przebieg i wymagania realizacyjne ekranu akustycznego jako warunku dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na obszarze objętym planem,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

3) tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem L,

4) tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolem EE.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust.1 pkt 2 i 3 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 5

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

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,

2) linie rozgraniczające tereny o różnych warunkach zagospodarowania i zabudowy,

3) obowiązująca linia zabudowy,

4) przebieg ekranu akustycznego,

5) nasadzenia zieleni wysokiej,

6) strefa zabudowy gospodarczej,

7) ustalenia funkcji terenu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem MN

- tereny obsługi komunikacyjnej oznaczone symbolem L

- tereny urządzeń elektroenergetyki oznaczone symbolem EE.

§ 6

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad, o których mowa w §§ 7 i 8 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 7

1. Ustala się obowiązek zaprojektowania i wykonania ekranu akustycznego jako warunku dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej na obszarze objętym planem.
2. Dla budowli, o której mowa w ust.1 ustala się następujące wymagania:
 - 1) przebieg jak na rysunku planu tj. od wschodu 2 m od linii rozgraniczającej drogi wiejskiej do wsi Orpelów,
od południa i zachodu w odległości 3 m od granicy działek i terenu kolejowego,
 - 2) minimalna wysokość ekranu - 4,8 m od poziomu terenu,
3. Rolę ekranu akustycznego może spełniać ciągła zabudowa gospodarcza o wysokości minimalnej określonej w ust.2 pkt 2 usytuowana w strefie jak na rysunku planu.

§ 8

1. Z zastrzeżeniem § 7 ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN jako podstawowe przeznaczenie terenu i przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.
 - 1) z zabudową bliźniaczą i możliwością zabudowy gospodarczej w strefie przylegającej do ekranu akustycznego, oznaczone symbolem 1MN,
 - 2) z zabudową wolno stojącą i możliwością zabudowy gospodarczej w strefie przylegającej do ekranu akustycznego, oznaczone symbolem 2MN,
 - 3) z zabudową wolno stojącą i zabudową gospodarczą w strefie ustalonej na rysunku planu, oznaczone symbolem 3MN,
 - 4) z zabudową wolno stojącą i pomieszczeniami gospodarczymi wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego, oznaczone na rysunku planu symbolem 4MN.
 - 5) z zabudową bliźniaczą i wolno stojącą oraz budynkami gospodarczymi usytuowanymi jak na rysunku planu i odrębnych warunkach zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem 5MN.
2. Dla budynków mieszkalnych zarówno wolno stojących jak i bliźniaczych ustala się następujące wymagania:
 - 1) obowiązującą linię zabudowy wynoszącą 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi w miejscu najbardziej zbliżonym do tej drogi, za wyjątkiem działek nr 91/6 i 91/10 oraz terenu oznaczonego symbolem 4 MN, dla których odległość ta wynosi 5 m od linii rozgraniczającej dojazdu i drogi,
 - 2) nieprzekraczanie dla budynków mieszkalnych wysokości 5,0 m do okapu licząc od poziomu terenu. Poziom posadowienia parteru 0,50 m.
 - 3) dachy 2-4 spadowe o szerokich okapach i kącie nachylenia 25-45 stopni.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1:
 - 1) oznaczonych symbolami 1MN i 2MN budynki gospodarcze o dachu jednospadowym i minimalnej wysokości tylnej ściany 4,80 m, zrealizowane na całej szerokości działki pełnią rolę ekranu akustycznego. W przypadku wykonania budynku gospodarczego o długości mniejszej niż szerokość działki - obowiązuje na brakującym odcinku wyko-

- pełnią rolę ekranu akustycznego. W przypadku wykonania budynku gospodarczego o długości mniejszej niż szerokość działki - obowiązuje na brakującym odcinku wykonanie ekranu akustycznego. W przypadku wykonania budynku gospodarczego o wysokości mniejszej niż 4,80 m, obowiązuje wykonanie tylnej ściany o wysokości ustalonej dla ekranu akustycznego.
- 2) oznaczonych symbolem 3MN - dla budynków gospodarczych ustala się 80 m² jako maksymalną powierzchnię użytkową, dachy jedno lub dwuspadowe i maksymalną wysokość 3,0 m do okapu,
- 3) oznaczonych symbolem 5MN - budynki gospodarcze o dachu jednospadowym i wysokości do 3,0 m do okapu.
4. Realizacja budynków gospodarczych, o których mowa w ust.3 pkt 1 i 3 , nie wymaga zgody sąsiadów na ich usytuowanie przy granicy.
5. Dla działek przylegających od południa i zachodu do ekranu akustycznego, obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej pomiędzy granicą działek a ekranem akustycznym.
6. Miejsca do parkowania samochodów należy zapewnić w granicach terenu inwestycji.
7. Ustala się adaptację istniejących ogrodzeń. W przypadku budowy nowych ogrodzeń - wysokość podmurówki i całego ogrodzenia należy dostosować do już istniejących.
8. Na terenach, o których mowa w ust.1 jako funkcję dopuszczalną ustala się usługi nieuciążliwe zlokalizowane w obrębie budynku mieszkalnego lub gospodarczego.
9. Na terenach, o których mowa w ust.1 powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 40% powierzchni działek.
10. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną: liniami NN prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg lokalnych z nasłupowej stacji trafo typu STSp 20/250 usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem EE tuż przy linii rozgraniczającej drogi wiejskiej do Orpelowa, do której zostanie doprowadzona energia z istniejącej linii 15 kV przebiegającej na północ od terenu objętego planem ,w liniach rozgraniczających tej drogi.
- 2) zaopatrzenie w wodę: siecią z wodociągu wiejskiego wsi Orpelów prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg lokalnych.
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych, docelowo do sieci kanalizacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających dróg.
- 4) do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej dla wsi Orpelów - dopuszcza się na działkach mieszkaniowych zbiorniki bezodpływowe opróżniane do punktu zlewowego oczyszczalni ścieków w Dobroniu Poduchownym. Zbiorniki należy lokalizować w pasie między linią rozgraniczającą dróg lokalnych a linią zabudowy.
- 5) wyposażenie w sieć telefoniczną: linią kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg lokalnych.

6) zaopatrzenie w gaz przewodowy z sieci niskiego ciśnienia prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg lokalnych.

7) zaopatrzenie w ciepło: ze źródeł lokalnych opalanych paliwami ekologicznymi z dopuszczeniem ogrzewania paliwami stałymi.

§ 9

1. Wyznacza się tereny obsługi komunikacyjnej w formie dróg lokalnych oznaczonych symbolami 1L i 2L o parametrach :

- szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
- szerokość jezdni 5,5 m,

oraz drogi wiejskiej prowadzącej do wsi Orpelów oznaczonej symbolem 3L o parametrach:

- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
- szerokość jezdni 5,5 m.

2. Droga o symbolu 2L zakończona jest dwoma dojazdami o parametrach jak na rysunku planu.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem 3L obowiązuje zachowanie istniejącego w jej liniach rozgraniczających drzewostanu.

4. Przeznaczeniem dopuszczalnym dróg jest prowadzenie w ich liniach rozgraniczających:
- wszystkich sieci infrastruktury technicznej..

§ 10

Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetyki dla usytuowania następującej stacji trafo typu STSp 20/250.

§ 11

Ustala się, że stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu:

- 1) oznaczonego symbolem 1MN wynosi 5 %,
- 2) oznaczonego symbolem 2 MN wynosi 10 %,
- 3) oznaczonego symbolem 3MN wynosi 15 %.
- 4) oznaczonego symbolem 4 MN wynosi 10 %
- 5) oznaczonego symbolem 5 MN wynosi 10 %

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 12

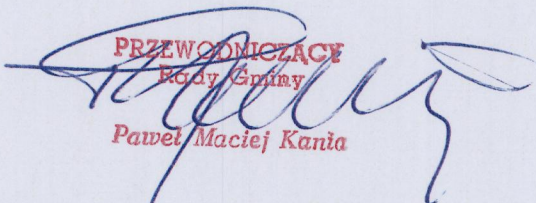
Tracą moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalony w dniu 25 stycznia 1993 roku uchwałą Nr XXII/139/93 Rady Gminy w Dobroniu opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego Nr 3, poz.8 z dnia 24 lutego 1993 roku oraz zmiany w tym planie uchwalone w dniu 26 maja 1994 roku uchwałą Nr XXXII/205/94 Rady Gminy w Dobroniu opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego Nr 12, poz.43 z dnia 13 czerwca 1994 roku w częściach dotyczących obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobroń.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu i obowiązuje po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy
Paweł Maciej Kania