

**w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego
gminy Dobroń**

Na podstawie art. 10 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst: Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXVIII/225/2001 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 14 listopada 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń

Rada Gminy w Dobroniu postanawia

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1

1. Uchwalić zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla wyodrębnionych obszarów obejmujących:
 - a) działki Nr 128/1 i 128/2 we wsi Markówka,
 - b) działkę Nr 616/6 we wsi Ldzań,
 - c) działki Nr 87/3 i 87/2 we wsi Wymysłów Francuski,
 - d) podzieloną działkę Nr 2 we wsi Wymysłów Piaski.
2. Granice obszarów objętych zmianami planu określono na rysunkach planu będących załącznikami Nr 1-4 do uchwały.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu jest umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i letniskowej poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych na ten cel oraz określenie zasad zagospodarowania tych terenów.

§ 3

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu,

planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany planu miejscowego, o których mowa w § 1 stanowiące przepis gminny,

obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszymi zmianami planu w granicach przedstawionych na rysunkach planu,

terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi (np. MN),

przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

powierzchni aktywnej (czynnej) przyrodniczo - należy przez to rozumieć powierzchnię nie utwardzoną działki, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą,

§ 4

Przedmiotem ustaleń planu są:

a) dla obszaru we wsi Markówka:

- tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem **MN**,
- tereny komunikacji: drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu Nr 1 symbolem **L**,

b) dla obszaru we wsi Ldzań:

- tereny zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem **UTL**,
- tereny drogi dojazdowej publicznej oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem **D**,

c) dla obszaru we wsi Wymysłów Francuski:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolem **MN**,
- tereny drogi dojazdowej publicznej, oznaczone na rysunku planu Nr 3 symbolem **D**.

d) dla obszaru we wsi Wymysłów Piaski:

- tereny zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) oznaczone na rysunku planu Nr 4 symbolem **UTL**,
- tereny drogi dojazdowej, wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu Nr 4 symbolem **Dw**.

§ 5

1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunkach planu w skali 1:500, stanowiące załączniki nr 1-4 do uchwały.
2. Rysunki, o których mowa w ust.1 określają podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tych rysunków, a także zasady ich wyposażenia w urządzenia infrastruktury komunalnej.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - granice obszarów objętych planem,
 - odcinek granicy administracyjnej gmin Dobroń i Pabianice,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
 - istniejące granice własności,
 - istniejące budynki do adaptacji i rozbiórki,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - przeznaczenie terenów.
4. Dla ustalenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów wyróżnionych na rysunkach planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:
 - przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego poszczególnych terenów,
 - zasad i warunków ich zagospodarowania,
 - zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 7

1. Wyznacza się we wsi **Markówka** tereny oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem **MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - obowiązuje zakaz wtórnych podziałów działek,
 - ustala się, że minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo nie może być niższy niż 60 %,
 - budynki wyłącznie nie podpiwniczone, dwukondygnacyjne, w tym druga kondygnacja to poddasze użytkowe, z dachami spadowymi o symetrycznym kącie nachylenia połaci, głównej kalenicy równoległej do drogi, o wysokości maksymalnie 9,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - budynki gospodarcze o maksymalnej powierzchni użytkowej do 60 m², parterowe. Dopuszcza się uwzględnienie programu gospodarczego w bryle budynku mieszkalnego.
 - dla budynków sytuowanych na jednej działce zaleca się stosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
 - zaopatrzenie w wodę: z istniejącego w ciągu drogi lokalnej wodociągu ϕ 100 ,
 - odprowadzenie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do oczyszczalni w Zakrzewkach tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
 - odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki,
 - zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia,
 - ogrzewanie budynków: docelowo wieś Markówka, zgodnie z programem gazyfikacji gminy, jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy. Do czasu doprowadzenia gazu - ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła,
 - odpady: gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach usytuowanych na działkach i ich sukcesywne opróżnianie w ramach gminnego systemu utrzymywania porządku i czystości w gminie.
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **L** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogę lokalną publiczną i zaleceniem nadania drodze rangi drogi gminnej. Utrzymuje się obecną szerokość drogi w liniach rozgraniczających.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zachowanie poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów art. 113 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz U .Nr 62, poz. 627).

§ 8

1. Wyznacza się we wsi **Ldzań** teren oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **UTL** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod indywidualną zabudowę rekreacyjną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się obowiązek podporządkowania działalności inwestycyjnej wymaganiom ochrony środowiska oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody polegający na ochronie naturalnego krajobrazu oraz obowiązku stosowania form architektonicznych i rozwiązań materiałowych w celu harmonijnego wkomponowania obiektów w krajobraz.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - pod zabudowę rekreacyjną wymagającą wylesienia można przeznaczyć maksimum 20 % powierzchni działki. Pozostały drzewostan na działce podlega ustaleniom określonym w planie urządzania lasu dla wsi Ldzań (czyszczenia sanitarne),
 - ustala się obowiązek zachowania 80 % powierzchni aktywnej przyrodniczo,
 - lokalizacja budynku rekreacyjnego wewnątrz terenu ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - zakazuje się dokonywania wtórnego podziału działki,
 - zakazuje się stosowania wielkogabarytowych, prefabrykowanych, żelbetowych ogrodzeń.
 - budynek o funkcji rekreacyjnej dwukondygnacyjny, przy czym druga kondygnacja to poddasze użytkowe, z dachem spadowym o symetrycznym kącie nachylenia połaci,
 - wjazd na działkę z drogi wiejskiej publicznej,
4. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - zaopatrzenie w wodę: docelowo z wodociągu wiejskiego projektowanego w drodze wiejskiej. Do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej na działce studni kopanej,
 - odprowadzenie ścieków: docelowo do zbiorczej kanalizacji sanitarnej z przesyłem ścieków tą kanalizacją do oczyszczalni. Do czasu budowy oczyszczalni i kanalizacji dopuszcza się rozwiązanie tymczasowe - do szczelnego atestowanego zbiornika bezodpływowego z wywozem ścieków do oczyszczalni przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników.
 - odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe po terenie własnej działki,
 - zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej wzdłuż drogi wiejskiej sieci niskiego napięcia, z wykorzystaniem istniejącego przyłącza,
 - odpady: gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnym pojemniku z opróżnianiem w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie,
 - zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy, teren jest przewidziany do wyposażenia w gaz przewodowy.
5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku Nr 2 symbolem **D** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogę dojazdową publiczną z zachowaniem obecnych parametrów w liniach rozgraniczających.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zachowanie poziomu hałasu odpowiednio jak na dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem w rozumieniu przepisów art. 113 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).

§ 9

1. Wyznacza się we wsi **Wymysłów Francuski** teren oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **MN** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
 - lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w strefie według rysunku planu,
 - ustala się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiada włącznie z zabudową bliźniaczą,
 - ustala się zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek,
 - ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni przyrodniczo aktywnej nie mniej niż 70 % powierzchni położonej w granicach objętych planem,

- budynki mieszkalne bez podpiwniczenia, dwukondygnacyjne, przy czym druga kondygnacja to poddasze użytkowe, z dachem spadowym o symetrycznym kącie nachylenia połaci, wysokości maksymalnie do 9,0 m do najwyższego punktu dachu. Ewentualny program gospodarczy należy uwzględnić w bryle budynku mieszkalnego.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:
- zaopatrzenie w wodę: docelowo z wodociągu wiejskiego. Do czasu budowy sieci wodociągowej - dopuszcza się budowę studni kopanych,
 - odprowadzenie ścieków: do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych z opróżnianiem do oczyszczalni w Zakrzewkach tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
 - odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowe, po terenie własnych działek,
 - zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej wzdłuż drogi dojazdowej linii niskiego napięcia,
 - odpady: obowiązek wyposażenia nieruchomości w indywidualne pojemniki i ich opróżnianie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości w gminie,
 - ogrzewanie budynków: z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii (energia elektryczna, gaz bezprzewodowy, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, itp.),
4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **D** na odcinku przylegającym do działek objętych planem, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogę dojazdową publiczną z zachowaniem istniejących parametrów w liniach rozgraniczających.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, obowiązuje zachowanie poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów art. 113 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).

§ 10

1. Wyznacza się we wsi **Wymysłów Piaski** tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod indywidualną zabudowę rekreacyjną.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
- lokalizacja budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - obowiązuje zakaz wtórnych podziałów za wyjątkiem działki z oznaczonym proponowanym podziałem,
 - ustala się, że minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo nie będzie niższy niż 70 %,
 - budynki rekreacyjne maksymalnie do dwóch kondygnacji, wysokości do 7,5 m do najwyższego punktu dachu, z dachem spadowym, przy czym druga kondygnacja to poddasze użytkowe. W bryle budynku może być uwzględniony garaż i pomieszczenia gospodarcze.
3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę: docelowo z wodociągu wiejskiego wsi Wysieradz w gminie Pabianice zaopatrywanego z ujęcia w Żytowicach. Do czasu budowy wodociągu - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni kopanych,
 - odprowadzenie ścieków: do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych opróżnianych w oczyszczalni w Zakrzewkach. Wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników,
 - odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo, po terenie własnych działek,
 - zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej linii niskiego napięcia wyprowadzonej ze stacji transformatorowej o numerze eksploatacyjnym 3-0549 „Piaski 2” oraz odcinka

- linii niskiego napięcia przewidzianego do budowy o orientacyjnym przebiegu według rysunku planu. Istniejąca linia NN wymaga zmiany przekroju przewodów.
- odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach i ich opróżnianie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości.
4. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu Nr 4 symbolem **Dw** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogę dojazdową wewnętrzną o parametrach według rysunku planu. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się prowadzenie wszystkich niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i komunalnej.
 5. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązuje zachowanie poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem w rozumieniu przepisów art. 113 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627).

§ 11

Dla wszystkich terenów objętych zmianami, o których mowa w § 1 ustala się, że stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatne w przypadku zbycia tych nieruchomości, wynoszą 30 %.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 12

Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalony uchwałą Nr XXIII/139/93 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 stycznia 1993 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Sieradzkiego Nr 3 poz. 8 z 1993 r. z późniejszymi zmianami w części dotyczącej obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dobroń.

§ 14

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



Przewodniczący
Rady Gminy
Stefan Ropęga
Stefan Ropęga