

**UCHWAŁA Nr XXV/162/2005
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia 22 lutego 2005 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru fragmentu wsi Wymysłów Piaski.

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. 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, Nr 162, poz. 1568; 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) w nawiązaniu do uchwały Nr XVII/118/04 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 27 kwietnia 2004 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Wymysłów Piaski ze zmianami zawartymi w uchwale Nr XVIII/128/2004 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 czerwca 2004 r. i Nr XX/137/04 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 5 października 2004 r. - Rada Gminy Dobroń uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów we wsi Wymysłów Piaski w gminie Dobroń.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnym częściami uchwały są:

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

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie lokalizacji zabudowy rekreacyjnej indywidualnej (letniskowej) poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych na ten cel oraz określenie zasad zagospodarowania tych terenów.

§ 3. Ilekoć 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 niniejszy plan miejscowy, o którym mowa w § 1 stanowiący przepis gminny;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem miejscowym w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi (ML);
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

- 7) **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:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (letniskowej) oznaczone na rysunku planu symbolem ML;
- 2) teren drogi dojazdowej, wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDw.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach rysunku planu, a także zasady ich wyposażenia w urządzenia infrastruktury komunalnej.

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

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) odcinek granicy administracyjnej gmin Dobroń i Pabianice;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenie terenów.

§ 6. 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.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 7. 1 Wyznacza się we wsi **Wymysłów Piaski** tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML i 4ML**, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu - indywidualna zabudowa rekreacyjna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) budowę nowych obiektów o funkcji podstawowej, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wg rysunku planu;
 - b) obowiązek zagospodarowania działek w sposób harmonizujący z otaczającą przyrodą z wykluczeniem stosowania okładzin winylowych (typu siding) oraz agresywnych barw w elewacjach budynków,
 - c) zakaz ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych od strony dróg dojazdowych; maksymalna wysokości ogrodzeń 160 cm.

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo - 70%;
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki – 7%;
 - c) wysokość budynków - 1 kondygnacja z możliwością zagospodarowania poddasza, maksymalnie 4,5 m do gzymsu i 7,0 m do kalenicy;
 - d) dachy o formach nieskomplikowanych o kącie nachylenia połaci 25-40°;
 - e) dopuszcza się uwzględnienie w bryle budynku garażu i pomieszczeń gospodarczych;
- 3) zasady podziałów nieruchomości – zakaz podziałów wtórnych.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: 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 i Nr 115, poz. 1229 oraz z 2002 r. Nr 74, poz. 676).
- 5) zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: docelowo z wodociągu wiejskiego wsi Wysieradz w gminie Pabianice zaopatrywanego z ujęcia w Żydowicach. Do czasu budowy wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni kopanych;
 - b) odprowadzenie ścieków: do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych opróżnianych w punkcie zlewowym oczyszczalni w Zakrzewkach;
 - c) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo, po terenie własnych działek;
 - d) zaopatrzenie 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 przebiegu ustalonym w planie miejscowym uchwalonym w 2002 r. dla działek położonych w sąsiedztwie. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ML wymagany jest budowa odrębnego przyłącza na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym;
 - e) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach i ich opróżnianie w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości.
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, 3ML ustala się obsługę z istniejącej drogi dojazdowej wewnętrznej;
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4ML ustala się obsługę z istniejącej drogi dojazdowej wewnętrznej położonej na gruntach gminy Pabianice przeznaczonej do poszerzenia o część położoną w gminie Dobroń.

§ 8. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem **KDw** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogę dojazdową wewnętrzną o parametrach według rysunku planu.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) z uwagi na to, że teren jest położony w pobliżu stanowiska archeologicznego o nieokreślonym zasięgu, ustala się obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi w przypadku wykopów głębszych niż 30 cm. O pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy się zwracać do WUOZ w Łodzi w terminie 14 dni przed rozpoczęciem prac ziemnych.
- 2) teren objęty planem nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
- 3) teren objęty planem nie stanowi obszarów przestrzeni publicznej i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie;
- 4) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszym planem obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

§ 10. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod indywidualną zabudowę rekreacyjną oznaczonych symbolami 1ML-4ML, ustala się, że stawki procentowe z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatne w przypadku zbycia tych nieruchomości, wynoszą 30%. Dla terenów oznaczonych symbolem KDw – 1%.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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



Przewodniczący
Rady Gminy
Stefan Bobęga
Stefan Bobęga

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXV/162/05
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 22 lutego 2005 r.

Stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla fragmentu obszaru we wsi Wymysłów Piaski 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 pełnej zgodności ustaleń zawartych w przedstawionym przez Wójta Gminy Dobroń do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru fragmentu wsi Wymysłów Piaski 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.

Obydwa dokumenty zachowują dominującą funkcję - indywidualną zabudowę rekreacyjną (letniskową). Funkcja taka jest przypisana również terenom sąsiadującym, dla których plany miejscowe zostały już wcześniej sporządzone.



Przewodniczący
Rady Gminy
[Signature]
Stefan Rogga

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXV/162/05
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 Wymysłów Piaski do publicznego wglądu w okresie od 17 listopada 2004 r. do 8 grudnia 2004 r. uwag nie wniesiono.

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 nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.



Przewodniczący
Rady Gminy
[Signature]
Stefan Bobyga

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XXV/162/05
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 22 lutego 2005 r.

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 nie przewiduje żadnych zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zmianami) Rada Gminy w Dobroniu nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.



Przewodniczący
Rady Gminy
[Signature]
Stefan Rogoża