

UCHWAŁA NR XXXVIII/315/2010
RADY GMINY W DOBRONIU

z dnia 9 listopada 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectwa Wymysłów Francuski

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 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 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 145, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 106, poz. 675), art. 20 ust.1 i art. 29 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, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1239 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996), w nawiązaniu do uchwały Nr XXVI/219/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Wymysłów Francuski, Rada Gminy w Dobroniu po stwierdzeniu, że niniejszy plan jest zgodny ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń, uchwala się, co następuje

DZIAŁ I.

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego część wsi Wymysłów Francuski w granicach przedstawionych na rysunku planu, zwany dalej „planem”.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla działalności lokalizacyjnej umożliwiający przestrzenny rozwój wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazowego gminy oraz dziedzictwa historyczno-kulturowego z uwzględnieniem rozwoju utrwalonych funkcji rolniczych wsi ze znacznym udziałem zabudowy jednorodzinnej;
- 3) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni wsi, oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i obsługi komunikacyjnej terenów wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w granicach określonych w § 1, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu, wykonane na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, dla którego zostają formułowane odrębne ustalenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym, z których cyfra oznacza kolejny numer terenu, a litera przeznaczenie terenu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą lub handlowo-gastronomiczną i usługi inne służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza granicą obiektu i działki, na których jest prowadzona ta działalność;
- 9) przebudowie – należy przez to rozumieć przekształcenia zmieniające parametry użytkowe lub techniczne istniejących budynków, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość liczba kondygnacji, geometria dachu;
- 10) rozbudowie – należy przez to rozumieć wszelkie przekształcenia budynków, w wyniku których następuje powiększenie ich kubatury, powierzchni zabudowy oraz zmiana geometrii dachu;
- 11) strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci);
- 12) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach jako pionowy wymiar budynku liczony od poziomu przylegającego terenu do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki; do pomiaru wysokości nie wlicza się nadbudówek nad dachem takich jak np. maszynownia dźwigu, kotłownia gazowa, kominy i anteny. Wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji to dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków; przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu budowlanego) od drogi, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggi, balkonów, wykuszy, wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 14) wymagania parkingowe – to wymagana minimalna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziałów nieruchomości;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę w tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustalenia planu są określone w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Ustalenia planu stanowiące treść uchwały są zawarte:

- 1) w dziale I - przepisy ogólne;
- 2) w dziale II - ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) w dziale III - ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów;
- 4) w dziale IV - przepisy końcowe.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich, a także rybackich, oznaczone symbolami RM;
- 3) tereny zabudowy przemysłowej oznaczone w planie symbolem P;
- 4) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich, oznaczone w planie symbolem RU;
- 5) tereny upraw rolnych oznaczone symbolem R;
- 6) tereny przeznaczone do zalesienia, oznaczone w planie symbolem R/ZL;
- 7) tereny zieleni i wód powierzchniowych, przeznaczone do naturalnej sukcesji, oznaczone w planie symbolem ZN-WS;
- 8) tereny zieleni – naturalne zakrzaczenia o charakterze łożowisk, oznaczone w planie symbolem ZN;
- 9) tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone symbolem E;
- 10) tereny komunikacji, oznaczone w planie symbolami KD, w tym:
 - a) KDL – drogi gminne, lokalne „L”,
 - b) KDD – drogi gminne dojazdowe „D”,
 - c) KDW – drogi gminne wewnętrzne, gminne.

§ 6. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granice projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przebieg napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV ze strefą kontrolowaną;
- 6) lokalizacja przydrożnej kapliczki przeznaczonej do zachowania i ochrony;

- 7) granica stanowiska archeologicznego;
- 8) granica strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego;
- 9) lokalizacja istniejących stawów zilustrowana orientacyjnymi granicami ich występowania;
- 10) przebieg alei robiniowo-morwowej;
- 11) strefa zieleni izolacyjnej, wysokiej;
- 12) klasyfikacja dróg publicznych;
- 13) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) granice administracyjne gminy Dobroń i gminy Pabianice;
- 2) oznaczenia elementów zagospodarowania istniejących poza granicą planu;
- 3) granice gruntów zmeliorowanych;
- 4) rowy melioracyjne;
- 5) granice dolin i obniżen terenowych o mało korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla zabudowy;
- 6) lokalizacja obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 7) lokalizacja istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV poza granicą planu;
- 8) przebieg napowietrznej linii 15 kV poza granicą planu.

DZIAŁ II.

Rozdział I.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane na podstawie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko. Dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w szczególności o dominującej funkcji mieszkaniowej – zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, stanowiących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane;
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i przemysłowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej klasyfikacją:
 - a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami: MN, RM i 19R – przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną – w ramach istniejących urządzeń sieciowych na obszarze, gdzie one występują;
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody. Tylko w indywidualnych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania

zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, potwierdzonych przez gminę, dopuszcza się ujęcia indywidualne;

7) zakaz lokalizacji każdego elektrowni wiatrowych.

§ 8. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu plan ustala:

- 1) obowiązek zachowania, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, istniejącego ukształtowania terenów;
- 2) obowiązek zachowania istniejących, naturalnych i wybudowanych stawów z możliwością ich rozbudowy;
- 3) obowiązek zachowania walorów przyrodniczych terenu umożliwiających późniejszą ochronę prawną projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”;
- 4) zachowanie naturalnych zadrzewień i zarośli wierzbowych oraz d.glinianek z widocznymi procesami naturalnej sukcesji na wszystkich terenach oznaczonych symbolami ZN-WS i ZN, a na terenie oznaczonym w planie symbolem 11ZN-WS – z predyspozycjami do objęcia ochroną prawną jako użytek ekologiczny;
- 5) zachowanie ciągłości zadrzewień przydrożnych z obowiązkiem ich pielęgnacji, w szczególności alei robiniowo-morwowej na odcinku drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 9. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych plan ustala:

- 1) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 2) obszar objęty planem miejscowym nie jest przewidziany do wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej, a więc ustala się obowiązek gromadzenia ścieków bytowych w szczelnych, atestowanych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem ich opróżniania i wywozu do gminnej oczyszczalni ścieków w Dobroniu przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników. Dopuszczalna jest budowa przydomowych oczyszczalni ścieków, a na terenie przeznaczonym pod zabudowę przemysłową – zakładowej oczyszczalni ścieków;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej, ustala się dotychczasowy sposób odprowadzania wód deszczowych po terenach własnych działek. Warunkiem jest zapewnienie, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, min. 20% powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego. Stosowne rozwiązania indywidualne muszą jednak zabezpieczać tereny sąsiednie przed zalewaniem;
- 4) obowiązek indywidualnego rozwiązania gromadzenia i odprowadzania wód opadowych na terenie przemysłowym z obowiązkiem ich wstępnego oczyszczenia z utwardzonych powierzchni, przed odprowadzeniem ich do odbiornika.

§ 10. W zakresie ochrony powietrza ustala się zakazy:

- 1) lokalizowania, na terenach o podstawowej funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem terenów zabudowy zagrodowej, nowych budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności gospodarczej mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza poza granice, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 3) prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję niezorganizowaną.

§ 11. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym i wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanego przez gminę przewoźnika;
- 2) jak najszybsze rozpoczęcie segregacji odpadów u źródeł ich wytwarzania tj. w gospodarstwach domowych i u podmiotów gospodarczych.

§ 12. W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony przed promieniowaniem niejonizującym ustala się zakaz zabudowy w granicach strefy kontrolowanej wyznaczonej na rysunku planu od urządzeń i obiektów elektroenergetyki. Ewentualne dopuszczenie zabudowy o funkcjach niemieszkalnych w granicach strefy – każdorazowo wymaga uzgodnienia warunków z właściwym zakładem energetycznym.

Rozdział II.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem występuje jeden obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Są to pozostałości dawnej cegielni opisane w ewidencji zabytków jako trwałe ruiny (komin oraz część muru).

2. Przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu terenu oraz wykorzystaniu na cele przemysłowe istniejących elementów zabudowy d. cegielni, stanowiącej tzw. „trwałe ruiny” ustala się obowiązek wystąpienia do WKZ o wytyczne konserwatorskie i uzgadniania wszelkich inwestycji.

3. Ewentualna rozbiórka pozostałości dawnej cegielni jest dopuszczalna wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez WKZ, z obowiązkiem wykonania inwentaryzacji architektonicznej.

4. Ustala się obowiązek zachowania i ochrony istniejącej, oznaczonej na rysunku planu, przydrożnej kapliczki.

5. W granicach obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem 19R występuje stanowisko archeologiczne – wg arkusza AZP 68-50: kultury łużyckiej Ha oraz kultury polskiej ŚR/NŻ. Plan ustanawia strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego.

6. W strefie ochrony stanowiska archeologicznego obowiązuje przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam, gdzie prowadzone będą roboty ziemne. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej (stwierdzono bowiem w granicach wsi możliwość występowania halsztackiego cmentarzyska kultury łużyckiej, jednak o nieokreślonej ściśle lokalizacji), wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowo odkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

7. Na całym obszarze objętym planem przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20 mb i szerszych niż 30 cm, wymagających prac ziemnych, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

Rozdział III.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział IV.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Obsługę komunikacyjną wszystkich terenów położonych w granicach planu zapewniają istniejące drogi publiczne podlegające rozbudowie.

2. Dopuszcza się, za zgodą właścicieli gruntów oraz na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci, realizację sieci infrastruktury technicznej w terenach przyległych do dróg publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą i linią zabudowy.

3. Zasilanie w energię elektryczną nastąpi z istniejącej sieci niskiego napięcia z uwzględnieniem zachowania odległości obiektów budowlanych i zieleni wysokiej od linii elektroenergetycznych według przepisów odrębnych. W zależności od potrzeb - dopuszcza się rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej w sąsiedztwie terenu przeznaczonego pod zabudowę przemysłową.

4. Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się priorytet zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

2) z zastrzeżeniem § 7 pkt 6, dopuszcza się budowę własnych ujęć wody na terenach nie wyposażonych w gminną sieć wodociągową.

5. Zaopatrzenie w energię ciepłą: z lokalnych źródeł ciepła z zakazem stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się obowiązki w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) do szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych,
- 2) do przydomowych oczyszczalni ścieków, a na terenie o funkcji przemysłowej – do zakładowej oczyszczalni ścieków.

7. Odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowe, z zastrzeżeniem ustaleń § 9 pkt 4 dotyczącym terenu o przemysłowym przeznaczeniu podstawowym.

8. Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych: z obowiązkiem wyposażenia każdej działki budowlanej w szczelne pojemniki do gromadzenia odpadów i ich opróżnianie przez specjalistyczne służby w ramach gminnego programu zapewnienia czystości i porządku w gminie.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

Rozdział V.

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 16. 1. Cały obszar objęty planem leży w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”. Zasady i ograniczenia w zakresie zagospodarowania i ochrony tych terenów zostaną określone w przepisach prawnych ustanawiających ochronę prawną tego obszaru.

2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

3. Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary w granicach stref ochronnych ujęć wód oraz obszary ochronne zbiorników wód podziemnych.

5. Na obszarze w granicach planu występują grunty zmeliorowane. Wszelkie działania inwestycyjne w granicach tych terenów, w tym także zalesianie, wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych kwestii ewentualnej przebudowy istniejących urządzeń drenarskich i wykreślenia z ewidencji urządzeń melioracyjnych.

Rozdział VI.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

2. Nie ustala się terminów i innego niż dotychczasowy sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów.

DZIAŁ III.

Rozdział I.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MN, 7MN, 8MN, 9MN i 10MN ustala się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) nieuciążliwą zabudowę usługową na potrzeby lokalne,
 - b) zachowanie istniejących siedlisk rolniczych, bez możliwości ich rozbudowy i budowy nowych budynków na potrzeby gospodarstw rolnych;

- 3) adaptację istniejących budynków o funkcji podstawowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) adaptację istniejących budynków mieszkalnych stanowiących element zagrody rolniczej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, jednak z sukcesywną zmianą sposobu użytkowania budynków rolniczych dla potrzeb nierolniczej funkcji mieszkaniowej.

§ 19. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolami 1RM, 3RM i 4RM ustala się:

- 1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych, ogrodnich i rybackich jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: adaptację i przystosowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do indywidualnej funkcji rekreacyjnej oraz przystosowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do prowadzenia gospodarstw agroturystycznych;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe na potrzeby lokalne;
- 4) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację – w ramach funkcji podstawowej i dopuszczalnych, budowę nowych budynków z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, budynkami i urządzeniami inwentarsko-składowymi oraz terenami zieleni przydomowej, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 2RU i 5RU ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki rybackiej w oparciu o istniejące stawy, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowę gospodarczą na potrzeby prowadzonej działalności wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie dopuszczalne.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11P ustala się:

- 1) zabudowę przemysłową i magazynowo-składową jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami dozoru technicznego wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa.

§ 22. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 12ZN-WS, 13ZN-WS i 14ZN-WS ustala się:

- 1) zieleń nieurządzoną oraz wody powierzchniowe jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: zalesienie terenu w drodze naturalnej sukcesji;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolem 15ZN ustala się zieleń nieurządzoną obejmującą naturalne zakrzaczenia o charakterze łożowisk jako podstawowe i jedyne przeznaczenie terenu.

§ 24. Dla terenów, oznaczonych w planie symbolem 16R/ZL ustala się:

- 1) zalesienie jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne.

§ 25. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 17R, 18R, 19R i 20R ustala się:

- 1) uprawy rolne jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,

- b) zachowanie, z możliwością rozbudowy, istniejącego siedliska rolniczego na terenie oznaczonym symbolem 19R,
- c) zakaz zabudowy na terenach oznaczonych symbolem 17R, 18R i 20R,
- d) możliwość budowy stawów na potrzeby gospodarstw rolnych i ogrodniczych.

§ 26. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 21E ustala się jako przeznaczenie podstawowe i wyłączne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej - elektroenergetyki.

§ 27. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1KDL, 2KDD i 3KDD, ustala się teren komunikacji – tereny przeznaczone na drogi publiczne, lokalne i dojazdowe, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów przyległych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

§ 28. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 4KDW ustala się teren komunikacji – gminną drogę dojazdową wewnętrzną do pól oraz obsługi siedliska rolniczego na terenie oznaczonym symbolem 19R.

Rozdział II.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 29. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające kontynuacji procesu kształtowania – obejmujące tereny o rozpoczętych procesach zabudowy mieszkalnictwem jednorodzinnym, oznaczone symbolami 8MN, 9MN i 10MN;
- 2) wymagające uporządkowania i uzupełniania dotychczasowych funkcji – obejmujące tereny po byłej cegielni, oznaczone symbolem 11P i w jej sąsiedztwie, oznaczone symbolami 6MN, 7MN i 21E, podlegające przekształceniom po likwidacji tej cegielni;
- 3) wymagające zachowania jako niezabudowane otwarte tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej z istniejącymi stawami (d.glinianki) w obszarze źródłiskowym rzeki Pałusznicy, oznaczone symbolami 12ZN-WS, 13ZN-WS, 14ZN-WS i 15ZN, z których teren oznaczony symbolem 12ZN-WS jest predystynowany do objęcia ochroną prawną jako użytek ekologiczny;
- 4) wymagające zachowania i dalszego rozwoju dotychczasowych funkcji, oznaczonych w planie symbolami 1RM, 2RU, 3RM, 4RM, 5RU oraz 17R, 18R, 19R i 20R.

Rozdział III.

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM, 3RM, 4RM ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje maksimum 35 % wskaźnik powierzchni zabudowy działki,
 - b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych lub garażowych w ramach działki w minimalnej ilości 1 miejsce na dom, a w przypadku dopuszczalnych gospodarstw agroturystycznych – w ilości 1 miejsce parkingowe na 2 miejsca noclegowe,
 - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń żelbetonowych typu słupowo-płytowego, przy czym zakaz ten dotyczy zarówno ogrodzeń od strony dróg publicznych jak i ogrodzeń pomiędzy działkami. Maksymalna wysokość ogrodzeń – 180 cm,
 - e) obsługa komunikacyjna: terenów o symbolach 1RM i 3RM - z istniejących dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDD, terenu o symbolu 4RM – z drogi lokalnej o symbolu 1KDL przez teren obsługi rybackiej oznaczony symbolem 5RU,
 - f) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i wykreślenia z ewidencji terenów zmeliorowanych,
 - g) obowiązują ustalenia § 13 ust. 5 i 6 odnoszące się do strefy ochrony stanowiska archeologicznego,
 - h) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w § 15;

2) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i pozostałych budynków, urządzeń i budowli związanych z potrzebami zagrody rolniczej zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działek określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,
- b) w działalności remontowej i rozbudowie istniejącej zabudowy mieszkalnej mającej wpływ na wygląd zewnętrzny, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku oraz zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach;

3) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych i pensjonatowych w przypadku gospodarstw agroturystycznych 9,0 m do kalenicy,
 - gospodarczych i garażowych – 6 m do kalenicy,
 - rolniczych – 9 m do kalenicy, a dla rolniczych urządzeń technologicznych (silosy) – 12 m,
 - c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
 - d) dopuszczalna nieuciążliwa zabudowa usługowa na potrzeby lokalne o maksymalnej powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość. Ograniczenie to nie obejmuje pensjonatów i innej zabudowy związanej z potrzebami gospodarstw agroturystycznych,
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych i pensjonatów: dwuspadowe lub wielospadowe o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – geometria powtarzająca geometrię budynku mieszkalnego, jednak w przypadku sytuowania przy granicach działek, z dopuszczeniem jednospadowych o minimalnym kącie nachylenia połaci 15°,
 - dla zabudowy rolniczej – dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 15°. Główny kierunek kalenicy budynków mieszkalnych – równoległy do drogi z której odbywa się wjazd na działkę, budynków rolniczych – dowolny, budynków związanych z funkcją agroturystyczną – równoległy do bocznych granic działek,
 - f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m,
 - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – 18 m, dla budynków związanych z funkcją agroturystyczną – dowolna,
 - h) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach;
- 4) warunki podziałów nieruchomości: dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami dla wydzielenia indywidualnej działki rekreacyjnej z istniejącą zabudową z zamiarem adaptacji tej zabudowy do funkcji rekreacyjnej, a także w celu utworzenia nowego siedliska rolniczego wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
- a) minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej – 1000 m², a działki siedliskowej – 1500m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi) 18 m dla działki rekreacyjnej i 25 m dla działki siedliskowej,
 - c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie wynosił od 75-110°,
 - d) będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych,
 - e) zostanie zapewniony dojazd do rolnych części nieruchomości pozostałych po podziale,

f) warunki, o których mowa w punktach a-e nie dotyczą podziałów, których celem jest powiększenie działki sąsiedniej lub kwestia regulacji granic.

§ 31. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2RU i 5RU ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stawów na potrzeby prowadzonej działalności w gospodarstwach rybackich;
- 2) warunki dla zabudowy gospodarczej na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy i ograniczenia dla terenu o symbolu 5RU wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 5 % powierzchni działki,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy: maksymalnie 6 m do kalenicy,
 - e) geometria dachów: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci – w przedziale 15-35°,
 - f) dopuszcza się ogrodzenie terenu o maksymalnej wysokości 180 cm z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych,
 - g) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,
 - h) zakaz podziałów nieruchomości.

§ 32. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie 25 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie minimum 60 % powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) obowiązuje zapewnienie w ramach działki minimum 1 miejsca parkingowego na dom, a w przypadku prowadzenia dopuszczalnej działalności usługowej – 2 miejsca,
 - d) obowiązuje zakaz ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych, przy czym zakaz ten dotyczy zarówno frontu działek od strony dróg publicznych jak i ogrodzeń pomiędzy działkami. Dopuszczalna maksymalna wysokość ogrodzeń 180 cm,
 - e) w granicach strefy kontrolowanej od napowietrznej linii 15 kV obowiązuje zakaz zabudowy o funkcjach mieszkalnych; ewentualne dopuszczenie zabudowy gospodarczej jest możliwe na zasadach wynikających z przepisów odrębnych w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - f) na terenach działek, na których występują urządzenia melioracji szczegółowej, obowiązują ustalenia § 16 pkt 5 dotyczące obowiązku przebudowy tych urządzeń i wykreślenia z ewidencji terenów zmeliorowanych,
 - g) obowiązują ustalenia § 13 ust.5 i 6 odnoszące się do strefy ochrony stanowiska archeologicznego obejmującej fragment terenu oznaczonego symbolem 8 MN,
 - h) obowiązują zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej określone w § 15,
 - i) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi lokalnej, oznaczonej w planie symbolem 1KDL i istniejącej drogi dojazdowej o symbolu 2KDD;
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach obowiązujących dla nowej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku oraz zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach budynków,
 - c) na terenie o symbolu 6MN obowiązuje zakaz rozbudowy obiektów budowlanych istniejących pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;
- 3) warunki dla nowej zabudowy:
 - a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 9,0 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 5 m do kalenicy,

c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,

d) dopuszczalna nieuciążliwa funkcja usługowa – wyłącznie w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego bądź jako obiektu tworzącego z nim architektoniczną całość,

e) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o równym (symetrycznym) kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
- budynków gospodarczych i garaży – z powtórzeniem geometrii jak w budynku mieszkalnym, jednak z kątem nachylenia połaci w przedziale 15-35° i w przypadku sytuowania budynku przy granicy działki – z dopuszczeniem dachów jednospadowych,

f) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i garaży przy bocznych granicach działek tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu tych działek jest równa lub mniejsza od 20 m, dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych przy granicach działek pokrywających się z linią rozgraniczającą z terenami upraw rolnych,

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (włącznie z dopuszczalnym przybudowaniem części usługowej) – 18 m,

4) warunki podziałów nieruchomości:

a) dopuszcza się podział terenów oznaczonych symbolami na działki wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:

- minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż wyznaczonej na rysunku planu drogi publicznej) – 20 m,
- kąt położenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami w stosunku do granicy z drogą publiczną będzie się mieścił w przedziale 75°-110°,
- będzie zapewniona obsługa komunikacyjna z dróg publicznych,
- w przypadku wydzielania działek z dotychczasowych gospodarstw rolniczych ustala się obowiązek zagwarantowania dojazdu do pól,

b) dla nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi 87/8, 87/12 i 87/14 dopuszcza się podział na działki budowlane przy uwzględnieniu obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych o szerokości min. 6,0 m. Warunki wyszczególnione pod lit. a w zakresie szerokości frontu wydzielanych działek oraz kąta położenia granic pomiędzy nowo wydzielanymi działkami w stosunku do granicy z drogą publiczną należy dla tych nieruchomości odnieść również do dróg wewnętrznych,

c) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek przeznaczonych na powiększenie działek sąsiednich oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielenie działek budowlanych,

d) przy podziałach terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów powstałych wskutek podziału.

§ 33. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 11P ustala się:

1) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zachowanie 50 % powierzchni działki jako maksymalny wskaźnik jej zabudowy,
- b) obowiązuje zachowanie minimum 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
- c) obowiązuje zapewnienie w ramach terenu miejsc parkingowych minimum dla 30 % liczby zatrudnionych,
- d) ogrodzenie terenu lokalizacji istniejących elementów zabudowy dawnej cegielni podlega uzgodnieniu z WKZ w zakresie wysokości oraz rodzaju materiału ogrodzenia,

- e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV możliwej do przebudowy w uzgodnieniu z zarządcą sieci oraz – w zależności od potrzeb – budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
- f) obsługa komunikacyjna: zarówno z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 1KDL jak i z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD;
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się budowę nowych budynków z wykorzystaniem istniejących elementów dawnej cegielni, stanowiącej zabytek gminny, pod warunkiem wystąpienia do WKZ o wytyczne konserwatorskie i uzyskania uzgodnienia dla inwestycji;
- 3) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
- b) maksymalna wysokość zabudowy przemysłowej, magazynowo-składowej i usługowej, w tym także administracyjno-biurowej – 15 m do kalenicy z ograniczeniem wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych. Wysokość ta, z wyłączeniem istniejącego komina, którego wysokość jest mniejsza niż 50 m, nie dotyczy urządzeń technologicznych w rodzaju nowych kominów, masztów, dźwigów i silosów, których wysokość może dochodzić do 18 m,
- c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej stanowiącej zaplecze: 1 kondygnacja, 7 m do kalenicy,
- d) geometria dachów: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 15° z dopuszczeniem płaskich, kierunek kalenicy – dowolny;
- 4) podziały nieruchomości:
- a) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem na działki wówczas, gdy każda wydzielona działka będzie spełniać łącznie następujące warunki:
- minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż dróg publicznych) będzie wynosiła 25 m,
 - kąt położenia granic powstałych wskutek podziału w stosunku do drogi będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) wyżej wymienione warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, celem której nie jest wydzielanie samodzielnych działek budowlanych;
- 5) zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:
- a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,
- b) odprowadzanie ścieków: do własnej zakładowej oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne,
- c) odprowadzanie wód deszczowych: indywidualnym systemem kanalizacji deszczowej z obowiązkiem podczyszczenia na własnym terenie przez wprowadzeniem do odbiornika,
- d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem budowy własnej stacji transformatorowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
- e) ogrzewanie projektowanych budynków: z lokalnego źródła ciepła z obowiązkiem zastosowania ekologicznych nośników energii cieplnej,
- f) gromadzenie odpadów komunalnych: w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów i opróżnianych przez wyspecjalizowaną firmę; gospodarka pozostałymi odpadami – zgodnie z zakładowym programem gospodarki odpadami sporządzonym w oparciu o przepisy odrębne,
- g) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12ZN-WS, 13ZN-WS i 14ZN-WS ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i ochrony istniejących stawów powstałych po zakończeniu eksploatacji gliny oraz towarzyszącej im roślinności przyrodnej;
- 2) zakaz jakiegokolwiek zabudowy, włącznie z grodzieniem działek;
- 3) z uwagi na predyspozycje wynikające z istotnych walorów przyrodniczych - zalecenie poddania pod ochronę prawną o randze użytku ekologicznego terenu oznaczonego symbolem 12ZN-WS;
- 4) dopuszcza się korzystanie ze stawów przez ich właścicieli i użytkowników, jednak bez prowadzenia intensywnej gospodarki rybackiej;
- 5) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia istniejąca droga gminna lokalna oznaczona symbolem 1KDL;
- 6) dopuszcza się podziały nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego.

§ 35. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem 15ZN ustala się:

- 1) zachowanie i ochronę istniejących trwałych zakrzaczeń o charakterze łożowisk;
- 2) zakaz zabudowy, włącznie z grodzieniem działek;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu zapewnia istniejąca droga publiczna oznaczona symbolem 1KDL;
- 4) dopuszcza się podział nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego.

§ 36. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem 16R/ZL ustala się:

- 1) zalesienie terenu;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się podziały nieruchomości pod warunkiem wykazania celu związanego z przeznaczeniem podstawowym.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 17R i 18R ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rolniczego zagospodarowania upraw rolnych;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących rowów wraz z zapewnieniem dostępu dla ich konserwacji;
- 4) podziały nieruchomości dopuszczalne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 19R ustala się:

- 1) warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zachowanie istniejącego rolniczego zagospodarowania upraw rolnych,
 - b) adaptację istniejącej zabudowy zagrodowej na działce Nr 115 z możliwością remontów i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym paragrafie,
 - c) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL za pośrednictwem gminnej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 4KDW,
 - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie drożności istniejących rowów wraz z zapewnieniem dostępu dla ich konserwacji,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35 % powierzchni działki siedliskowej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki siedliskowej,
 - g) obowiązują ustalenia § 13 ust.5 i 6 odnoszące się do strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- 2) warunki dla istniejącej zabudowy:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków w ramach zagrody rolniczej zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy i spełnieniu warunków w zakresie sposobu zagospodarowania działki określonych w punkcie 1 niniejszego paragrafu,

- b) w działalności remontowej istniejącej zabudowy mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku oraz zakaz stosowania jaskrawych barw w elewacjach budynku;
- 3) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budynków:
- mieszkalnego – 9,0 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - towarzyszącej zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, 6 m do kalenicy,
 - zabudowy rolniczej związanej z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i(lub) ogrodniczego – 9,0 m do kalenicy, przy czym dla rolniczych urządzeń technologicznych (np. silosy) do 12 m,
- c) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkalnej i gospodarczo-garażowej w ramach jednego budynku,
- d) geometria dachów:
- budynku mieszkalnego: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-45°,
 - budynków gospodarczych i garaży – w nawiązaniu do budynku mieszkalnego, jednak z dopuszczeniem jednospadowych, dla zabudowy rolniczej – dachy dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia połaci min. 15°,
 - główny kierunek kalenicy budynku mieszkalnego – równoległy do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
- e) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 14 m;
- 4) podziały nieruchomości: dopuszczalne na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 20R ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rolniczego zagospodarowania terenów rolnych z obowiązkiem utrzymania ciągłości istniejącego zadrzewienia oraz możliwością większego nasycenia terenu zielenią wysoką;
- 2) zachowanie istniejących stawów z możliwością ich rozbudowy oraz budowy nowych bez ograniczania ich wielkości;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) podziały nieruchomości rolnych są dopuszczalne na warunkach wynikających z przepisów odrębnych dla terenów użytkowanych rolniczo i przeznaczonych pod uprawy rolne;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD przez działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 21E ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej wewnętrznej stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę stacji na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci elektroenergetycznej przy zachowaniu dotychczasowych gabarytów stacji (wysokość, powierzchnia zabudowy);
- 3) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 41. Dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) realizację drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 12,0 m;
- 2) zachowaniu i ochronie podlega odcinek drogi z zadrzewieniem, stanowiący aleję robiniowo-morwową;
- 3) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 42. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD i 3KDD ustala się:

- 1) realizację drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m;

2) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 43. Dla terenów komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4KDW ustala się zachowanie dotychczasowych parametrów i nawierzchni gruntowej drogi, stanowiącej dojazd do pól oraz dojazd do istniejącego siedliska rolniczego na terenie o symbolu 19R.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 44. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 9MN – z wyłączeniem działek Nr 87/2 i 87/3 oraz innych działek zabudowanych w okresie przed sporządzeniem planu - 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów oraz terenów przeznaczonych pod komunikację – stawki procentowej nie ustala się.

§ 45. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Wymysłów Francuski uchwalony uchwałą Nr XXX/259/02 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 czerwca 2002 r. (publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 227, poz. 3058).

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Dobroniu

Władysław Śliz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/315/2010

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia 9 listopada 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU CZĘŚCI WSI WYMYŚŁÓW FRANCUSKI

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Wymysłów Francuski został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 do września 2010 r. z możliwością zgłaszania uwag do 14 października 2010 r. Do projektu planu wniesione zostały 3 uwagi.

1. Pani Pijanowska Barbara w uwadze wniesionej w dniu 10 września 2010 r. wniosła o przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową działek rolnych Nr 87/13 i 87/15. Rozstrzygnięcie: Działki Nr 87/13 i Nr 87/15 zostały wydzielone w 2008 r. jako działki rolne o powierzchni 3000 m² każda z zapewnioną służebnością przechodu i przejazdu po działce Nr 87/6. Działki te nie mogą zostać przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej lub rekreacyjnej, bowiem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń sporządzonym w 2007 r. na cele budowlane przeznaczony został tylko pas terenu wzdłuż gminnej drogi publicznej na głębokość około 80 m od drogi. W tych granicach działki objęte uwagą nie mieszczą się i wobec zachowania obowiązku zgodności planu miejscowego ze studium – uwaga nie może być uwzględniona.

2. Pani Pijanowska Barbara w uwadze wniesionej w dniu 14 września 2010 r. wniosła o możliwość podziału działek Nr 87/12 i 87/14 liniami prostopadłymi do bocznych granic działek tak, aby można było uzyskać 4 działki o powierzchni po około 1500 m² każda i o zapisanie w planie możliwości utworzenia tzw. „drugiej linii zabudowy”. Zgłaszająca uwagę informuje, że wzdłuż wydzielonego dojazdu do działek o szerokości 8,2 m zostało wybudowane przyłącze wodociągowe i poprowadzona została linia elektroenergetyczna niskiego napięcia umożliwiające zabudowę w głębi dotychczasowych działek. Rozstrzygnięcie: Uwaga może zostać uwzględniona poprzez skorygowanie ustaleń dotyczących podziału terenów oznaczonych symbolem 9MN odniesionych do działek objętych uwagą i dodanie zapewnienia dostępu do dróg publicznych za pośrednictwem dróg wewnętrznych, uwzględnienia tych dróg wewnętrznych w szerokości frontu działek budowlanych i kątach nachylenia granic linii podziału w stosunku do tych dróg. Rozstrzygnięcie jest pozytywne.

3. Pani Burzyńska Wanda w uwadze wniesionej w dniu 15 września wniosła o umożliwienie podziału działki Nr 87/8 na 3 działki budowlane wg załączonej do uwagi propozycji. Rozstrzygnięcie: Uwaga może być uwzględniona poprzez skorygowanie tekstu ustaleń planu w sposób omówiony wyżej, przy punkcie 2 w odniesieniu do działki Nr 87/8. Rozstrzygnięcie jest pozytywne.

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 późn.zmianami) Rada Gminy w Dobroniu potwierdza słuszność tożsamych rozstrzygnięć podjętych wcześniej przez Wójta Gminy po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/315/2010
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 9 listopada 2010 r.

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

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 późn.zmianami) Rada Gminy w Dobroniu stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Wymysłów Francuski przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania. Jest to rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej o odcinek długości około 250 mb realizowanej w linii rozgraniczającej drogi gminnej - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy w terminie zależnym od faktycznych potrzeb związanych z realizacją zabudowy zagrodowej w tej wsi. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłoniionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.