

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO
TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM ROŻNY W GMINIE DOBRYSZYCE**

TEKST PLANU **projekt uchwały Rady Gminy w Dobryszycach**

Zlecniodawca: **Gmina Dobryszyce**

Autorzy:

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Dariusz Gołygowski (do czerwca 2024 r.)
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

inż. Emilia Hyży
uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Piotr Walas (od czerwca 2024 r.)
uprawniony do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, sierpień 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W DOBRYSZYCACH
z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXXX/423/24 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobryszyce zatwierdzonego uchwałą Nr XV/88/2000 Rady Gminy w Dobryszycach z dnia 26 lipca 2000 r., Rada Gminy w Dobryszycach uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Rożny w gminie Dobryszyce, zwanego dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobryszyce, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Dobryszycach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

§2. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie zasad zagospodarowania dla obszaru obejmującego zabudowę zagrodową wraz z otaczającymi ją gruntami użytkowymi rolniczo, zlokalizowanego w sąsiedztwie drogi powiatowej 3947E.

§3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

- 2) **studium** – należy przez to rozumieć Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobryszyce zatwierdzone uchwałą Nr XV/88/2000 Rady Gminy w Dobryszytach z dnia 26 lipca 2000 r.;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę ustaloną w planie, dla której sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 11) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 12) **strefie ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od linii elektroenergetycznej, która jest wyznaczona na rysunku planu, i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, pochylnia, podest, wykusz, gzyms, okap dachu, elementy oddzielenia pożarowego, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą usytuowania obiektów liniowych, obiektów i urządzeń technologicznych, urządzeń budowlanych;

- 14) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 15) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 16) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 17) **remoncie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 18) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 19) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 20) **kącie nachylenia połaci dachowych** – należy przez to rozumieć kąt zgodny z ustaleniami szczegółowymi w niniejszej uchwale, który dotyczy nachylenia głównych połaci dachowych;
- 21) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 22) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych;
- 23) **uciażliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych, powodujące przekroczenie standardów i norm środowiskowych określonych w przepisach odrębnych dla ustalonego przeznaczenia terenu oraz w odniesieniu do terenów sąsiednich;
- 24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 25) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

§4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „OW”;
- 7) istniejące zadrzewienia do zachowania;

- 8) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) strefa bezpieczeństwa istniejącego rurociągu naftowego;
- 10) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru

§5. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem **RZM**;
- 2) teren gruntów ornych oraz upraw oznaczony symbolem **RNR**;
- 3) teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**.

2. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 oraz ustalenia ogólne zawarte w Rozdziałach 1, 2 i 5:

- 1) dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 1,2 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3;
- 2) sposób zagospodarowania pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i wymienionego w ust. 1 pkt 3 formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

§6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ład przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów objętych planem w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z ich usytuowania:
 - a) dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RZM określa się zasady ich zagospodarowania z możliwością uzupełniania zabudowy,
 - b) dla terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonego symbolem RNR utrzymuje się sposób zagospodarowania,
 - c) wyznacza się fragment terenu drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ.
- 2) ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w §10 oraz w ustaleniach szczegółowych dla terenów zabudowy zagrodowej zawartych w Rozdziale 3.

§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnych maksymalnych intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem RZM,

- b) wyznaczenie terenu gruntów ornych oraz upraw oznaczonego symbolem RNR w celu ochrony przed zmianą sposobu użytkowania na cele nierolnicze;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych;
- 3) ze względu na położenie obszaru w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska (część NW)” obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 4) na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska: dla terenów oznaczonych symbolem RZM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się ustalenia szczegółowe dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty: wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków ani obiekty dóbr kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem zlokalizowane są:
 - a) stanowisko archeologiczne oznaczone w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 80-51/33 (śląd osadnictwa, kultura pradziejowa, epoka kamienia; osada, kultura łużycka, epoka brązu; osada, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich),

- b) fragment stanowiska archeologicznego oznaczonego w wojewódzkiej ewidencji zabytków symbolem AZP 80-51/34 (śląd osadnictwa, kultura pradziejowa, epoka kamienia; cmentarzysko, kultura przeworska, okres wpływów rzymskich; śląd osadnictwa, późne średniowiecze);
- 3) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 4) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 2, ustala się wyróżnioną na rysunku planu strefę ochrony archeologicznej „OW”, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§9. Na obszarze objętym planem nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ;
- 2) na terenie wymienionym w pkt 1 ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) dopuszcza się sytuowanie niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej niebędących odrębnymi budynkami.

§10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują w stosunku do budynków nowych, w tym wymienianych, oraz w odniesieniu do rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oznaczonych symbolem RZM;
- 2) dla lokalizacji budynków o przeznaczeniu zgodnym z określonym w planie:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) na działkach o szerokości mniejszej od 15,0 m dopuszcza się sytuowanie budynków, innych niż te, o których mowa w lit. a, w granicy działki budowlanej;
- 3) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 4) dla dachów i elewacji wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;
- 5) zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określa się:
 - a) parametry zabudowy,
 - b) wskaźniki zagospodarowania terenów;
- 6) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej;

- a) zabudowa zagrodowa – minimum 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsce garażowe,
 - b) obiekty i lokale usługowe – minimum 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej, a w przypadku lokali o powierzchni całkowitej mniejszej niż 100 m² minimum 1 miejsce postojowe na lokal,
 - c) ze względu na ustalone przeznaczenie terenów nie wskazuje się terenów do wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;
- 7) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:
- a) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - b) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 6,
 - c) ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych.

§11. Na obszarze objętym planem obowiązują **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem ustaleń w pkt 3;
- 3) ze względu na faktyczne uwarunkowania: stan własności (pojedyncza nieruchomość) lub/i ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych symbolami: 3RZM, 1RNR odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) najwyższych napięć 400 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 60,0 m (po 30,0 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w której obowiązują zakazy:
 - lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
 - sadzenia roślinności o wysokości może przekraczającej 3,0 m;
 - b) średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w którym obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

- zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość nie może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów;
- 2) dopuszcza się skablowanie lub przebudowę istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o której mowa w pkt 1 lit. b, wówczas nie obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna;
- 3) dla istniejącego rurociągu naftowego DN 300 obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa bezpieczeństwa o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi rurociągu), w której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budowli, urządzenia stałych składów i magazynów oraz zalesianie,
 - b) dopuszcza się sadzenie pojedynczych drzew w odległości większej niż 5 m od rurociągu naftowego,
 - c) wszelkie prowadzone działania, w tym planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne prowadzone przez strefę bezpieczeństwa lub w jej pobliżu muszą uwzględniać wymogi przepisów odrębnych.

§13. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez:
 - a) drogę powiatową DP 3947E klasy zbiorczej (KDZ) położoną częściowo poza obszarem objętym planem,
 - b) drogę wewnętrzną położoną poza obszarem objętym planem,
 - c) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, dojazdy gospodarcze w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnych, niewyznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów konsumpcyjnych, użytkowych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę,
 - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych z możliwością ich przebudowy, rozbudowy,
 - c) przy rozbudowie gminnej sieci wodociągowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących indywidualnych ujęć wody, jako awaryjnych źródeł wody, ich likwidacja dopuszczalna jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - e) dopuszcza się wykonanie indywidualnych ujęć wody do celów rolniczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych w zbiorczym systemie do gminnej sieci kanalizacji poprzez rozbudowę systemu, z zastrzeżeniem ustalenia w lit. b,
- b) do czasu technicznych możliwości podłączenia do gminnej sieci kanalizacji lub w przypadku braku dostępu do gminnej sieci kanalizacji dopuszcza się:
 - odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przedsiębiorców do oczyszczalni ścieków,
 - realizację biologicznych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, że istnieją odpowiednie warunki gruntowo-wodne i dobra izolacja użytkowego poziomu wodonośnego, wówczas oczyszczone ścieki mogą być odprowadzane przez rozsączkowanie do ziemi na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własny przez infiltrację do gruntu,
- b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, np. poprzez budowę zbiorników; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienie ich odprowadzania do odbiorników,
- c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
- d) wody opadowe z powierzchni o nawierzchni twardej: dróg, placów oraz z innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- a) wskazuje się napowietrzną przesyłową dwutorową linię elektroenergetyczną najwyższych napięć 400 kV relacji: Joachimów-Rogowiec, Rogowiec-Tucznawa z dopuszczeniem budowy linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii,
- b) dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę linii, o której mowa w lit. a oraz linii, która w przyszłości może być wybudowana na jej miejscu,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej i/lub przebudowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV,
- d) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych

z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,

- e) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty, modernizację i wymianę sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
- f) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej oraz wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej i 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
- g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- h) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (OZE) – energię promieniowania słonecznego (bez konieczności przyłączania do sieci) – urządzenia o mocy nieprzekraczającej 500 kW, w formie paneli montowanych na dachach budynków;

5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:

- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, w tym energii elektrycznej, gazu płynnego, przewodowego oraz innych nośników (w tym stałych) spalanych w urządzeniach spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i energię geotermalną – urządzenia o mocy nieprzekraczającej 500 kW,
- c) wyklucza się stosowanie technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego,
- b) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń rozprowadzających gaz średniego i niskiego ciśnienia w oparciu o program gazyfikacji gminy;

7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się: wykorzystanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych z możliwością ich rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się: obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dla **rurociągu naftowego** ustala się:

- a) zachowuje się istniejący rurociąg naftowy DN 300 wchodzący w skład dalekosiężnego systemu przesyłu produktów naftowych,
- b) dopuszcza się przebudowę rurociągu, o którym mowa w lit. a, pod warunkiem, że ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające ze strefy bezpieczeństwa rurociągu będą się zawierać w granicach strefy wyznaczonej w planie;

10) dla **melioracji i urządzeń wodnych** ustala się: w przypadku stwierdzenia w obszarze urządzeń melioracji wodnych nieujętych w ewidencji wód, oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Na obszarze objętym planem obowiązuje następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§16. Na obszarze objętym planem ustala się **granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego**: teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowi teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ.

§17. Ustala się **stawkę procentową** służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM: 10%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RNR, 1KDZ: nie określa się.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§18. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki tożsamy z granicami działki podlegającej podziałowi,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w lit. a, b, w przypadku wydzieleni:
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m²,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - budynki mieszkalne, usługowe: 20°-45°,
 - garaże, budynki gospodarcze, w tym związane z obsługą rolnictwa, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a: 0°- 40°;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

§19. Dla terenu oznaczonego symbolem **2RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;

- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki tożsamy z granicami działki podlegającej podziałowi,
 - d) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki lub szerokości frontu działki określonych w lit. a, b, w przypadku wydzieleni:
 - pod obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej,
 - powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 4) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się: obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, szklarnie, tunele ogrodnicze, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m²,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 5) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 6, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 6) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie, tunele ogrodnicze, szklarnie: 12,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych (np. silosy, kominy itp.), maksymalnie do 15,0 m,
 - garaże, budynki gospodarcze, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 4 lit. a: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - budynki mieszkalne: 20°-45°,
 - garaże, budynki gospodarcze, w tym związane z obsługą rolnictwa, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 4 lit. a: 0°-40°;

- 7) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
 - b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

§20. Dla terenu oznaczonego symbolem **3RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren usług;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie określa się;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: nie określa się;
- 5) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się:
 - usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - istniejące usługi niestanowiące uzupełnienia funkcji mieszkaniowej,
 - obiekty i elementy towarzyszące, tj.: garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, parking, sieci infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 1000 m²,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §10 pkt 6;
- 6) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1, 2 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 7, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 7) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w Rozdziale 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 10,0 m,
 - budynki gospodarcze związane z obsługą rolnictwa, w tym budynki inwentarskie: 12,0 m,
 - budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a tiret drugie: 6,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych:
 - budynki mieszkalne, usługowe: 20°- 45°,

- garaże, budynki gospodarcze, w tym związane z obsługą rolnictwa, pozostała zabudowa, o której mowa w pkt 5 lit. a tiret drugie: 0°- 40°;

8) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13,
- b) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §14.

§21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1RNR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren gruntów ornych oraz upraw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren łąk i pastwisk,
 - b) teren lasu;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zagospodarowania, o którym mowa w pkt 1, 2:
 - zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej działek wchodzących w skład terenu oznaczonego symbolem 2RZM,
 - dopuszcza się: ciągi pieszo-jezdne, dojazdy gospodarcze, zbiorniki wodne, sieci infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych,
 - obowiązuje zachowanie oznaczonych na rysunku planu istniejących zadrzewień;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej: obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §13.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki dla układu komunikacyjnego

§22. Dla **terenu drogi zbiorczej** oznaczonego symbolem: **1KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) dla terenu obowiązują ustalenia zawarte w tabeli:

Symbol na rysunku planu	Zasady zagospodarowania
1KDZ	– fragment drogi powiatowej (DP 3947E) w części położonej poza obszarem objętym planem, – szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 0 m do 3,7 m,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%,
- c) kształtowanie zagospodarowania zgodnie z ustaleniami w §9 pkt 2.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobryszyce.

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

Przewodniczący
Rady Gminy w Dobryszycach