

PPD.6727.268.2022

## WYPIS Z TEKSTU PLANU

Urząd Gminy w Dobroniu zaświadcza, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń – zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy w Dobroniu Nr XXXVII/271/22 z dnia 31 marca 2022 r. (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego poz. 2695 z dnia 11 maja 2022 r.) **działka nr 573 w Dobroniu Poduchownym położona jest w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 2KDZ, a tekst planu brzmi:**

**Ustala się wyszczególnione poniżej drogi (ulice) publiczne i wewnętrzne oraz ich parametry, a także ciągi piesze:**

Symbol drogi w planie	Nazwa drogi (ulicy), przebieg	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających w metrach	Szerokość jezdni w metrach
2KDZ	Ul. Sienkiewicza, DP nr 4912E	Zbiorcza Z	12,0-27,0	6,0-9,0

### Ustalenia ogólne – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

**§ 8.1.** Lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Realizacja zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy oraz parametry, gabaryty i wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów na potrzeby realizacji inwestycji w okresie ważnego pozwolenia na budowę.

4. Ustala się możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 17 ust.2 uchwały.

5. Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) możliwość lokalizacji przed wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a) obiektów obsługi wjazdów, w szczególności ochrony mienia, o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej lub inwestycyjnej nieprzekraczającej 20 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji transformatorowych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich fragmentów bez możliwości rozbudowy w kierunku drogi;
- 2) obowiązek stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 3) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 4) realizacja budynków gospodarczych i wolnostojących garaży o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku o głównej funkcji;
- 5) zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziałach 9 - 13, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych i usługowych bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi;
- 7) sytuowanie budynków od ściany lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) obowiązek uwzględnienia w zabudowie usługowej uniwersalnego projektowania mającego na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 10) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami wynoszącą 18 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:
  - a) wiat,
  - b) słupów linii elektroenergetycznych, dla których maksymalna wysokość wynosi 20 m,
  - c) obiektów i urządzeń telekomunikacji łączności publicznej realizowanej na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami MN – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolem MW – 500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami MNU – 1200 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach oznaczonych symbolami U – 400 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami PU – 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla pozostałych terenów minimalnej powierzchni działek nie ustala się,
- 12) wymogów określonych w punkcie 11 nie stosuje się dla:
  - a) działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości i w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

### **Ustalenia ogólne - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.**

**§ 9. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami PU oraz A.10U i A.12U;
- 3) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla terenów sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o podwyższonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z selektywnym magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 6) zakaz składowania surowców i materiałów mogących powodować zanieczyszczenia środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni ziemi;
- 7) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie i z przepisami odrębnymi, a odpadów przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz z rowami otwartymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obowiązek zachowania i ochrony oraz utrzymania drożności wszystkich rowów otwartych, zarówno stanowiących urządzenia melioracji wodnych jak i pozostałych, o oznaczonym na rysunku planu przebiegu, stanowiących odbiorniki wód opadowych;

- 11) obowiązek zapewnienia pasa gruntu o szerokości minimum 1,5 m wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od terenów wód powierzchniowych oraz rowów otwartych;
- 12) obowiązek zachowania istniejącego ukształtowania terenów, z zachowaniem obniżeń dolinnych i zakazem ich zasypywania, podwyższania i wyrównywania, w szczególności mogących stanowić przegrody poprzeczne dolin;
- 13) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A.3U, A.5U, D.3U, D.5U, D.8U, na których dopuszczalna jest funkcja mieszkaniowa, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - f) dla terenów oznaczonych w planie symbolami A.1U, A.4U, A.6U i D.9U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - g) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A.13U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy pomocy społecznej;
  - h) dla terenów oznaczonych w planie symbolami A.1US, A.2US, A.3US i B.1US ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - i) dla terenu oznaczonego symbolem D.3R-Rz – działek nr 177 i 178 z adaptowaną zabudową – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - j) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie;
- 14) w projektowaniu i realizacji nowej zabudowy wymagającej komfortu akustycznego, należy stosować zasady akustyki architektonicznej i urbanistycznej. W szczególności odnosi się to do terenów o funkcjach mieszkaniowych położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej, głównej;
- 15) w zakresie ogrzewania lokalnego plan ustala ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych spełniających standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych;
- 16) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
  - a) obowiązek wykorzystania mas ziemnych do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania,
  - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i wglębnych: działalność gospodarcza na obszarze objętym planem nie może doprowadzić do pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd);
- 18) każdy sposób zagospodarowania terenu wynikający z ustaleń planu, musi uwzględniać jego odporność na zmieniające się warunki klimatyczne;
- 19) granice terenów, na których ustalono dopuszczalną lokalizację urządzeń i instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW, stanowią równocześnie granice strefy ochronnej tych urządzeń i instalacji;



20) w granicach oznaczonych na rysunku planu, na których występują górnokredowe utwory szczelinowe na głębokości mniejszej niż 5 m ppt – ustala się zakaz lokalizacji przydomowych i przy obiektowych oczyszczalni ścieków.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony przyrody:

- 1) ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, uznanych pomników przyrody (są to drzewa, których ilość podano w oznaczeniach na rysunku planu):
  - a) dąb szypułkowy o obwodzie pnia 425 cm występujący w parku, w Dobroniu Poduchownym,
  - b) grab zwyczajny o obwodzie pnia 260 cm występujący w parku, w Dobroniu Poduchownym,
  - c) grupa 10 lip drobnolistnych o obwodzie pni od 90 do 215 cm występująca w parku, w Dobroniu Poduchownym,
  - d) lipa drobnolistna o obwodzie pnia 400 cm, występująca przy Kościele pw. św. Wojciecha w Dobroniu Poduchownym,
  - e) dąb szypułkowy o obwodzie pnia 402 cm występujący przy ul. Sportowej,
  - f) aleja jednogatunkowych lip, występująca przy drodze powiatowej Nr 4912E w Dobroniu,
  - g) klon zwyczajny o obwodzie pnia 295 cm, występujący w Dobroniu Dużym przy ul. Polnej;
- 2) ochronę konserwatorską obszaru parku wiejskiego w Dobroniu, jego rozplanowania i drzewostanu, zgodnie z ustaleniami odrębnego planu rewaloryzacji parku.

**§ 17. 1.** W ramach zagospodarowania terenów dróg wymienionych w § 16 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) uwzględnienie ustaleń rozdziału 6 uchwały zawierającego ustalenia odniesione do terenów przestrzeni publicznych;
- 3) możliwość urządzenia ścieżek rowerowych;
- 4) możliwość urządzenia zieleni przydrożnej na odcinkach, gdzie jest to technicznie możliwe;
- 5) możliwość usunięcia istniejącego drzewostanu stanowiącego kolizję z projektowanymi elementami urządzenia drogi;
- 6) za wyjątkiem drogi głównej i drogi zbiorczej, dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynosząca co najmniej 6,0 m,
- 2) realizacja dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy – z racji istniejących uwarunkowań – włączenie nie jest możliwe, jako zakończenie placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizowania w pasach tych dróg nadziemnych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg publicznych (ulic) stosowanie narożnych ścieg linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg (ulic) zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniejsze niż 5 m x 5 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz stref ochrony konserwatorskiej.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym zarówno postojowych jak i garażowych) na terenach nowych inwestycji, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, ustala się ich następujące ilości (przy czym dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie ilości miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - co najmniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;

- 2) dla usług gastronomicznych co najmniej 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
- 3) dla usług hotelowych co najmniej 1 miejsce na dwa pokoje hotelowe;
- 4) dla usług handlu – co najmniej 1,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług pozostałych – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 6) dla zamieszkania zbiorowego – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – co najmniej 1 stanowisko dla samochodów na każdych 10 zatrudnionych;
- 8) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych.

5. Na terenach dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze planu, ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej w przepisach odrębnych.

6. Realizacja miejsc parkingowych (postojowych i garażowych) - na terenach wskazanych na rysunku planu oraz jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczenia terenu).

7. Sposób realizacji miejsc do parkowania należy zapewnić w formie:

- 1) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- 2) w garażach wbudowanych w bryłę budynków lub stanowiących odrębne budynki garażowe.

**§ 18.** 1. W zakresie szczegółowych zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - dopuszcza się lokalizowanie pod jezdnią nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą tylko w przypadku, kiedy zabudowa uniemożliwia inną lokalizację.

2. Zachowuje się dotychczasowe przebiegi sieci infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy, zmiany przebiegu lub rozbudowy.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację sieci wodociągowej w terenach istniejących i projektowanych dróg, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość jej lokalizacji w innych terenach, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych i pod warunkiem możliwości realizacji ustalonych planem zasad zabudowy i zagospodarowania;
- 3) z wyłączeniem stref ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego, dopuszcza się indywidualne ujęcia wód podziemnych jako źródeł uzupełniających zbiorowe zaopatrzenie w wodę;
- 4) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;
- 5) dostawę wody do poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 3) na terenach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej – do czasu jej budowy, dopuszcza się budowę indywidualnego systemu kanalizacji sanitarnej dla nowych

inwestycji z odprowadzeniem ścieków do przydomowych lub przyzakładowych (przyobiektowych) oczyszczalni ścieków albo do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki; dopuszczenie przydomowych lub przyobiektowych oczyszczalni nie dotyczy terenów, na których występują górnokredowe utwory szczelinowe na głębokości mniejszej niż 5 m ppt;

- 4) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych;
- 5) zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych jak i przemysłowych na tereny kolejowe.

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej lub ich retencjonowanie, gdy pozwalają na to warunki wodno-glebowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) możliwość budowy wylotów lokalnej kanalizacji deszczowej do wszystkich rowów otwartych z obowiązkiem stosowania sposobów podczyszczania ścieków w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) zakaz kształtowania terenów działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;
- 6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w gminie z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska.
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej – gromadzenie obornika z wykorzystaniem płyt gnojowych i zagospodarowanie obornika we własnym gospodarstwie rolnym.

7. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w planie i w przepisach odrębnych;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się uzupełnienie dostaw energii z własnych odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru o mocy właściwej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych (np. z ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych lub pomp ciepła) o mocy do 100kW;

- 4) na terenach oznaczonych symbolami PU, za wyjątkiem oznaczonych symbolami D.2PU, D.3PU i D.4PU, dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizację urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii. Dla instalacji fotowoltaicznych ustala się obowiązek ich wyposażenia w powłoki antyrefleksyjne lub inne urządzenia zabezpieczające przed oślepianiem;
- 5) rozbudowę i przebudowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, przy czym zachowuje się istniejący przebieg sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
- 6) lokalizację stacji transformatorowych sn/nn – wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 7) w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się:
  - a) realizację stacji SN/nn jako wbudowanych,
  - b) lokalizację stacji transformatorowych słupowych z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg;
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o wymiarach 3,0x2,0 m dla stacji słupowej lub 5,0x6,0 m dla stacji wewnętrznej. Lokalizacja stacji wynikająca z potrzeb realizowanych funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - 1) z wyłączeniem gazociągów wysokiego ciśnienia, budowę nowych urządzeń i sieci oraz ich przebudowę i rozbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 2) realizację sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych, a w przypadku braku miejsca w terenach dróg – możliwość lokalizacji w innych terenach przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych i pod warunkiem możliwości realizacji ustalonych planem zasad zabudowy i zagospodarowania;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz propan butan z butli oraz nadziemnych i podziemnych zbiorników.
9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 4) budowę nowych urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - 5) zaopatrzenie ze źródeł:
    - a) lokalnych, zapewniających stopień czystości spalin, uwzględniających obowiązujące standardy i normy określone przepisami odrębnymi,
    - b) z wykorzystaniem gazu przewodowego oraz gazu propan butan ze zbiorników naziemnych i podziemnych,
    - c) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, z odnawialnych źródeł energii wykorzystującej siłę wiatru o mocy właściwej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych o mocy do 100 kW wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, a także energię wnętrza ziemi (pompy ciepła).
10. W zakresie telekomunikacji ustala się:
  - 1) obsługę abonentów z sieci istniejących i projektowanych;
  - 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;



- 3) z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych i szczegółowych dotyczących stref ochrony konserwatorskiej, w szczególności strefy ochrony ekspozycji obiektów i obszarów zabytkowych, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludzi w sytuacjach szczególnych.

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 83.** Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefy ochronne, w których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie Strefy wskazano na rysunku planu, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV, dla których ustala się:

- 1) szerokość 15,0 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) w granicach strefy obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3 m,
  - c) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - d) ograniczenia, o których mowa w podpunktach a-c nie obowiązują w przypadku likwidacji linii, skablowania linii napowietrznych lub ich przeniesienia poza obszar objęty planem.

**§ 84.** W przypadku realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej stanowiących przeszkody lotnicze obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych dotyczące uzgodnienia lokalizacji i oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

**§ 85. 1.** W granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody.

2. Ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 86. 1.** Obszar objęty planem sąsiaduje bezpośrednio z terenem zamkniętym, jakim jest teren kolejowy. Granica planu na odcinku sąsiadującym z terenem kolejowym jest równocześnie granicą terenu zamkniętego. Dla sąsiedztwa z terenem kolejowym ustanawia się, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie bezpieczeństwa i transportu kolejowego.

2. Na terenach położonych w granicach strefy, o której mowa w ust.1, obowiązuje:

- a) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących w jakikolwiek sposób zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego,
- b) zachowanie odległości sytuowania budynków i budowli oraz sadzenia drzew i krzewów, lokalizacji elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych, określone w przepisach odrębnych,
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na tereny kolejowe,



d) zakaz wywożenia, gromadzenia magazynowania i składowania odpadów na terenach kolejowych.

§ 87. Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę kontrolowaną wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, dla której ustala się:

- 1) szerokość 30,0 m, po 15,0 m od osi przebiegu gazociągu w każdą stronę;
- 2) w strefie kontrolowanej obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, obowiązują też ograniczenia w zakresie odległości sadzenia drzew i inne określone w przepisach odrębnych.

§ 88. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefy ochrony sanitarnej od cmentarza parafialnego w Dobroniu: strefę bezpośredniej ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 50 m od ogrodzenia cmentarza i strefę pośredniej ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 150 m od ogrodzenia terenu cmentarza.


1. W strefach, o których mowa w ust.1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych dotyczących czynnych cmentarzy grzebalnych, w tym m.in.:

- a) w strefie bezpośredniej ochrony sanitarnej: zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- b) w strefie pośredniej ochrony sanitarnej - obowiązek wyposażenia wszystkich budynków mieszkalnych w wodę pitną z wodociągu gminnego.

§ 89. Na terenach, na których występują indywidualne ujęcia wód podziemnych o udokumentowanych zasobach – ujęcia należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z powierzchni. W przypadku rezygnacji z użytkowania studni – należy je zlikwidować zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie projektu geologicznego.

Wypis wydaje się na wniosek **Pani Justyny Laśkiewicz, zam. 97-318 Czarnocin, ul. Główna 136.**

Dobroń, dnia 18.11.2022 r.

INSPEKTOR  
ds. Ładu Przestrzennego  
i Logownictwa  
  
Dariusz Płuciennik

