

Rady Miejskiej w Dobrodzieniu z dnia 24 stycznia 1998r.
w sprawie: zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w Dobrodzieniu
pomiędzy ulicami: Lubliniecką, Oleską Polną i Kościuszki.

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o
zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 39 z 1994r. poz.415/ i art.
18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym
/Dz.U.Nr 15 z 1990r. poz.95 z późniejszymi zmianami/Rada Miejska
w Dobrodzieniu u c h w a ł a co następuje:

§ 1.

Zmienia się fragment miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Miasta i Gminy Dobrodzień, zatwierdzonego uchwałą
Nr XXIX/91/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Dobrodzień z dnia
29.03.1988r. /Dz.UrzsWRN w Częstochowie Nr 4 poz.56 z dnia 5.05.1988r/
z późniejszymi zmianami.

§ 2.

Celem regulacji zawartych w zmianie planu jest:

- 1.ochrona interesów publicznych i lokalnych z dostosowaniem ich
aktualnych potrzeb miasta,
- 2.umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy minimalizacji
wzajemnych konfliktów wynikających z układu własnościowego,
sposobu użytkowania terenów i charakteru zabudowy w tym rejonie
miasta,
- 3.ograniczeniu powierzchni terenu planu w stosunku do granic
określonych w uchwale Nr XVIII/98/96 z dnia 29.06.1996r. z 36 ha
do 2,3 ha, z uwagi na wyłączenie obszaru,co do którego zostały
zgłoszone zarzuty przyjęte uchwałą Rady Miejskiej Nr XXIX/174/97
z dnia 29 listopada 1997r.

§ 3.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określić w/g zasad ustalonych dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 4 ust.4 z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej o których mowa w ust.3.
2. Zasady podziału terenów, obsługa komunikacyjna i nieprzekraczalne linie zabudowy ustala rysunek planu,
3. Określa się ograniczenia i rygory wynikające z położenia terenu w strefach ochronnych;
 - 1/w strefie "B" ochrony konserwatorskiej:
 - a/zachowanie historycznych linii zabudowy w wypadku wymiany kubatury,
 - b/zabudowa wolnych działek - zgodnie z udokumentowaną historyczną linią zabudowy i w granicach historycznych podziałów,
 - c/przestrzeganie następujących zasad zabudowy:
 - ograniczenie wysokości budynków lokalizacyjnych w pierzejach ulic i placów do wys.10,0 m od poziomu terenu do okapu,
 - stosowanie dachów dwu lub czterospadowych w układzie kalenicowym przy nachyleniu połaci frontowej 30-45°,
 - zabudowa całej szerokości działki,
 - wejście od strony frontowej z poziomu terenu,
 - zakaz usuwania od frontu budynku zabytkowego zachowanych elementów historycznego wystroju architektonicznego,
 - wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych,
 - d/obiekty lokalizowane w głębi działek nie mogą być widoczne ponad dachami obiektów frontowych,
 - e/dopuszcza się stosowanie lukarn, facjat, wykuszy oraz niewielkie uskoki/do 0,50 m/ elewacji nie więcej niż na 1/3 jej długości,
 - f/w granicach strefy obowiązuje uzgodnienie projektu z WKZ i prowadzenie prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym,
 - g/budynki przy ul.Lublinieckiej Nr 7,11,13 i 15 znajdują się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ich adaptacja przebudowa ,bądź rozbiórka wymaga zgody w/w organu,

§ 4.

Ilekroć w dalszej treści niniejszej uchwały jest mowa o:

1. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
2. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi,
3. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub poszerza przeznaczenie podstawowe,
4. terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5. usługi nieuciążliwe - należy przez to rozumieć usługi związane bezpośrednio z bytowaniem ludności, nie powodujące emisji substancji szkodliwych, bądź hałasu do środowiska. Wyklucza się możliwość lokalizacji hurtowni, składów i baz transportowych.
6. dla zabudowy mieszkaniowej ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w obowiązujących przepisach.

§ 5.

1. Ustala się tereny zabudowy wielorodzinnej oznaczone na rys. planu symbolami I-MW o pow. 0,5 ha na których dopuszcza się:
 - 1/modernizację i przebudowę istniejącej substancji mieszkaniowej zmianę płaskich dachów na strome, docieplenia budynków i zmiany elewacji zewnętrznych,
 - 2/możliwość adaptacji istniejących garaży po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie
 - 3/lokalizację:
 - a/terenów zieleni publicznej i sportu, rezerwę pod schrony,
 - b/małych zespołów garażowych i parkingów,
 - c/urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone na rys. planu symbolami 2-3 MNU o pow. 1,15 ha na których ustala się:
 - 1/adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej zwartej z dopuszczalną wymianę kubatury, przebudową i nadbudową do maks. 2-giej kondygnacji i użytkowego poddasza z zachowaniem dwuspadowych dachów o spadkach ustalonych w § 3 ust. 1 p.c.

- 2/adaptacją istniejącej zabudowy gospodarczej magazynów i nieuciążliwych warsztatów z dopuszczeniem ich rozbudowy i nadbudowy,
 - budowę w granicy jeśli istnieje tam zabudowa sąsiada i nie przekracza się jej wysokości i długości w pozostałych przypadkach za jego zgodą,
 - dopuszczenie adaptacji parterów budynków na cele usługowe
 - lokale handlowe i biurowe,.
- 3.Ustala się na obszarze objętym planem następujące zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:
 - 1/Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego przez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej w oparciu o istniejącą sieć w ulicach,
 - 2/ Odprowadzenie wód deszczowych-poprzez sieć kanałów deszczowych ogólnospławnych w istniejących ulicach do rzeki Myślinki w/g schematu określonego na rys.planu,
 - 3/Odprowadzenie ścieków sanitarnych-poprzez sieć kanałów sanitarnych usytuowanych w osiach projektowanych nowych ulic do istniejących kanałów ogólnospławnych projektowanych kanałów sanitarnych o kolektora \emptyset 60 i \emptyset 50 budowanego wzdłuż rzeki Myślinki, w/g schematu określonego na rys. planu,
Koncepcja rozwiązania gospodarki ściekowej wymaga uzgodnienia z Państwową Inspekcją Sanitarną i Wydz.Ochrony Środowiska Urzędu Wojewódzkiego.
Dla zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych wymagane jest uzgodnienie ze służbami ochrony środowiska, ewentualnej konieczności podczyszczania lub neutralizacji ścieków.
 - 4/Zaopatrzenie w energię elektryczną-siecią kablową zlokalizowaną pod chodnikami,
 - 5/Wyposażenie w sieć telekomunikacyjną siecią kabli podziemnych usytuowanych pod chodnikami projektowanych ulic.
- 4.Ustala się na obszarze objętym planem następujące zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1/Drogi oznaczone na rys. planu symbolem 01 i 02 z ul.Lubliniecka i Oleska stanowić będą po wybudowaniu obwodnic miasta ulice zbiorcze o parametrach i liniach rozgraniczających określonych w rysunku planu.

2/Podstawową obsługę terenu stanowić będą istniejące ulice lokalne oznaczone na rysunku symbolami L_w parametrach i liniach rozgraniczających określonych na rys.planu.Ulice te będą posiadały 2 pasma ruchu o szerokości ograniczonej obecnym układem linii rozgraniczających.

Plan zakłada powstanie wewnętrznej ulicy dojazdowej o szerokości min.5 m na zapleczu ul.Lublinieckiej, oznaczonej Nr 4 DW.

§ 6.

Do niniejszej Uchwały załącza się prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

§ 7.

Koryguje się ustalenia dotychczasowego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania miasta w zakresie ustalonym niniejszą uchwałą.

§ 8.

Zgodnie z art.36 ust.3,4 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89 poz.415/, w przypadku zbycia nieruchomości, pobrana będzie na rzecz gminy opłata jednorazowa wynosząca 30% wzrostu wartości nieruchomości naliczona od właściciela nieruchomości na dzień jej zbycia.Opłata ta będzie pomniejszona o zwaloryzowaną wartość nakładów poniesionych przez właściciela nieruchomości w okresie pomiędzy zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a dniem zbycia nieruchomości, jeżeli nakłady te miały wpływ na wzrost wartości nieruchomości.

§ 9.

Zobowiązuje się Burmistrza Miasta Dobrodzień do:

- 1.Wniesienia zmian dokonanych niniejszą Uchwałą na wszystkich egzemplarzach tekstu i rysunku planu.
- 2.Dopełnienia czynności proceduralnych wynikających z art.18 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89 poz.415/.

§ 10.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Dobrodzień.

§ 11.

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

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr inż. Bernard Gajda