

**UCHWAŁA NR XVII/131/2016
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia 21 kwietnia 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zm. poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) w związku z uchwałą Nr XLI/310/14 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej, po stwierdzeniu iż projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń - **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

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

4. Stwierdza się, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy w Dobroniu;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub powinno przeważać na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 60 % powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce w danym terenie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia

przeznaczenia podstawowego. Należą do nich ciągi komunikacyjne, place manewrowe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym dla ustaleń szczegółowych;

- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego, a także budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 10) adaptacji - należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektu do zachowania z możliwością remontów, rozbudowy i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu. Budynki do adaptacji mogą zostać wyburzone w sytuacji, gdy wynika to z ich stanu technicznego lub potrzeb innego niż istniejące zagospodarowanie działki;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie z zaliczeniem podcieni;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci 0-10°;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej lub działki inwestycyjnej, do całej powierzchni tej działki;
- 14) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek zagospodarowanych tym samym przedsięwzięciem inwestycyjnym, objętym pozwoleniem na budowę;
- 15) oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 16) standardach emisyjnych – należy przez to rozumieć dopuszczalne wielkości emisji substancji, a także energii, takich jak: ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne, określone w przepisach odrębnych i aktach normatywnych;
- 17) reklamie – należy przez to rozumieć formy przestrzenne (np. tablice, słupy, banery, szyldy, billboardy, itp.) niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z terenów ogólnodostępnych, nie stanowiące elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic oraz nie wymagające uregulowań odrębnymi przepisami;
- 18) strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach linii elektroenergetycznej średniego napięcia, na którym obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci);
- 19) ekranie akustycznym – należy przez to rozumieć sztuczną przeszkodę, której celem jest zapewnienie dla sąsiednich terenów chronionych akustycznie, właściwego, zgodnego z przepisami odrębnymi, poziomu hałasu. Ekran akustyczny może spełniać również rolę ogrodzenia.

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

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem 1PU tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów wraz z zabudową usługową jako przeznaczeniem dopuszczalnym, mogące stanowić jedną działkę inwestycyjną;
- 2) oznaczone symbolem 2MN i 3MN tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) oznaczone symbolem 4E tereny elektroenergetyki;
- 4) oznaczone symbolem 5KDL tereny komunikacji – trójkąt widoczności ul.Długiej na skrzyżowaniu z ul. Torową.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowe zasady scaleń i warunki podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 10) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Plan nie zawiera, ze względu na niewystępowanie w granicach planu, ustaleń dotyczących:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) strefy ochronnej od terenów zamkniętych PKP;
- 4) granic oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, terenów naturalnych zagrożeń geologicznych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych zasobów ujęć wód podziemnych i obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV ze strefą kontrolowaną;
- 5) odcinek z dopuszczalną lokalizacją zabudowy bezpośrednio przy granicy;
- 6) przeznaczenie terenów.

3. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza planem;
- 2) lokalizacja przydrożnego krzyża;
- 3) symbole na terenach sąsiadujących wg obowiązującego planu miejscowego;
- 4) teren zamknięty PKP.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. Na obszarze objętym planem określa się, w ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające zachowania i uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej zabudowy o ustalonych planem funkcjach;
- 2) przy realizacji nowej zabudowy nakazuje się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, parkingów, tablic reklamowych i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;

- 3) ustala się gradzenie terenu od strony dróg publicznych ogrodzeniami z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości 180 cm na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 200 cm od poziomu terenu na terenie zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów. Wzdłuż bocznych granic terenu produkcyjno-usługowego – dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 250 cm. Powyżej wysokości 250 cm dopuszcza się stosowanie ekranu akustycznego, ewentualnie obsadzonego zielenią;
- 4) ustala się zasadę stosowania ujednoliconej kolorystyki budynków na działce budowlanej, a na terenie produkcyjno-usługowym - uwzględniającą logo firmy;
- 5) na obszarze objętym planem od strony dróg publicznych (ul. Torowa i ul. Długa) ustala się dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU następujące zasady umieszczania reklam i sposobów informacji wizualnej:
 - a) dopuszcza się realizację wolnostojących reklam o powierzchni do 10 m² i wysokości do 5 m przy czym urządzenia związane z reklamą mogą być lokalizowane na terenie położonym pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) dopuszczalne są reklamy podświetlone,
 - c) zakaz umieszczania reklam:
 - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - na drzewach i w zasięgu ich koron,
 - d) dopuszcza się lokalizację reklam na elewacjach budynków pod warunkiem zharmonizowania jej z formą architektoniczną budynku, nie przekraczającą 10 % jej powierzchni;
- 6) nie dopuszcza się sytuowania reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) ustala się realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki określone w rozdziale 3 za wyjątkiem obiektów, które nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, według przepisów odrębnych.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w zakresie ochrony przyrody - obszar objęty planem nie jest objęty ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody i nie jest przewidziany do objęcia taką ochroną, w tym także Natura 2000;
- 2) w ramach zasad ochrony środowiska ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:
 - a) na terenie przeznaczonym pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny, oznaczonym w planie symbolem 1PU ustala się zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na pozostałych terenach – również zakaz realizacji inwestycji stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie infrastruktury technicznej, telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - c) po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych - dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków w ramach indywidualnych systemów poszczególnych elementów infrastruktury komunalnej,
 - d) docelowo obszar objęty planem jest przewidziany do wyposażenia w kanalizację sanitarną. Do czasu budowy sieci dopuszcza się gromadzenie ścieków przemysłowych i bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich likwidacji po podłączeniu do gminnej sieci kanalizacyjnej. Na terenie oznaczonym w planie symbolem 1PU realizowana jest budowa własnej, zakładowej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do otwartego rowu melioracyjnego RP-4 przebiegającego poza granicą planu,
 - e) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie poza pojemnikami zgodnie z przepisami odrębnymi, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy oraz powodowania przekroczeń dopuszczalnego poziomu wibracji,

- f) w zakresie ogrzewania plan ustala zachowanie i kontynuację dotychczasowego sposobu ogrzewania budynków przy stosowaniu nośników energii cieplnej spełniającej dopuszczalne normy emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym z wykorzystaniem gazu przewodowego,
- g) obowiązek wyposażenia terenu w pojemniki do gromadzenia odpadów, zaś ich usuwanie będzie prowadzone z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w ramach zakładowego systemu gospodarki odpadami oraz zgodnymi z przepisami odrębnymi zasadami gospodarki odpadami obowiązującymi w gminie,
- h) teren oznaczony w planie symbolem 1PU nie jest klasyfikowany akustycznie, zaś dla terenów oznaczonych symbolami 2MN i 3MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. W związku z niewystępowaniem na obszarze objętym planem obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, a także położenie obszaru poza ustanowioną w obowiązującym planie miejscowym strefą ochrony archeologicznej – w planie nie ustala się zasad zagospodarowania terenów objętych tymi strefami, nie wprowadza się również ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zagospodarowania terenów i kształtowania dopuszczalnej zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

§ 10. 1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na terenach położonych w strefach kontrolowanych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz ustala się zasięg strefy kontrolowanej o szerokości po 5 m od osi przewodów w każdą stronę.

2. Na terenach położonych w zasięgu stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) zakaz zagospodarowania terenu nasadzeniami roślinności wysokopiennej, tj. o powyżej 3,0 m;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych i budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi.

3. Strefa kontrolowana może zostać przesunięta lub zniesiona w przypadku zmiany przebiegu linii lub przebudowy tej linii na kablową. W takich przypadkach zakazy, o których mowa w ust.2 nie obowiązują, obowiązują jednak przepisy odrębne dotyczące kabla elektroenergetycznego.

4. Na obszarze objętym planem nie występują podziemne urządzenia melioracji wodnych oraz rowy melioracyjne ujęte w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem;
- 4) ustalenia niniejszego paragrafu oraz ustalenia szczegółowe w zakresie parametrów nowych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **1PU**, dla których ustala się:

- 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowę przemysłową, składy i magazyny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi stanowiące przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowę usługową (m.in. sklep firmowy), parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia związane z reklamą firmy, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in. zakładową oczyszczalnię ścieków i własne ujęcie wód podziemnych;
- 3) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, wiatami oraz terenami zieleni i miejscami postojowymi;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne: realizację urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;
- 5) wyklucza się lokalizację budynków o funkcjach mieszkalnych oraz chronionych usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy przemysłowej, składowej i magazynowej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, a także realizację nowej zabudowy stosownie do potrzeb zakładu przemysłowego oraz zagospodarowanie terenu zgodne z ustalonymi funkcjami z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 2) część administracyjno-biurowa może stanowić odrębny budynek lub część głównego obiektu o funkcji podstawowej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach chronionych za wyjątkiem pomieszczeń socjalnych i dozoru związanych z obsługą terenu;
- 4) jako ekran akustyczny - zaleca się zachowanie możliwie jak największego fragmentu istniejącej zieleni wysokiej przy granicy z terenami o funkcji mieszkaniowej; w przypadku całkowitej likwidacji tej zieleni – może zostać zastosowany ekran akustyczny, o których mowa w § 6 pkt 3 oraz ust.3 pkt 9 niniejszego paragrafu;
- 5) obowiązek zapewnienia parkingów na własnym terenie w ilości min. 30 % w stosunku do liczby zatrudnionych na jednej zmianie, a w przypadku realizacji usług handlu – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej. Ustala się obowiązek uwzględnienia miejsc dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 2 miejsca;
- 6) ustala się zasadę zastosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów uwzględniającej logo firmy;
- 7) ekrany akustyczne mogą być usytuowane bezpośrednio przy granicach terenu na odcinkach graniczących z funkcją mieszkaniową jednorodzinną;
- 8) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych bezpośrednio przy zachodniej granicy terenu na odcinku oznaczonym na rysunku planu, na pozostałych odcinkach zachodniej granicy terenu nieprzekraczalna linia zabudowy jest poprowadzona w odległości 1,5 m od granicy;
- 9) obsługa komunikacyjna:
 - a) z istniejącej gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej (ul. Torowej) położonej poza granicą planu,
 - b) z istniejącej gminnej drogi klasy lokalnej (ul. Długiej) położonej poza granicą planu;
- 10) obowiązuje postępowanie wynikające z przepisów odrębnych w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy przemysłowej i składowo-magazynowej - 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 18,0 m do kalenicy; ograniczenie to nie dotyczy urządzeń technologicznych takich jak kominy, silosy, wyciągi wentylacyjne itp., dla których maksymalna wysokość liczona od powierzchni terenu to 30 m;

- 2) w przypadku realizacji części administracyjno-biurowej i usługowej w odrębnych budynkach – ich wysokość nie może przekroczyć 3 kondygnacji, maksymalnie 15 m do kalenicy;
- 3) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych - 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 12 m do kalenicy, a wysokość wiat – 7 m;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie, kolebkowe lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30°; zróżnicowanie może dotyczyć kierunku kalenic;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej - 75 %;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,2-1,5;
- 9) ogrodzenia od strony dróg publicznych – maksymalnie do wysokości 200 cm, ażurowe, z wykluczeniem pełnych; ogrodzenia wzdłuż bocznych granic terenu – do wysokości 250 na odcinkach, gdzie nie jest potrzebny ekran akustyczny, a w przypadku zastosowania ekranu akustycznego – do wysokości zapewniającej osiągnięcie właściwego poziomu hałasu na sąsiednich, chronionych akustycznie terenach. Powyżej wysokości 250 cm – obowiązują ustalenia § 6 pkt 3;
- 10) część usługowa w zakresie handlu nie może przekraczać 1000 m² powierzchni sprzedażowej.

4. Zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z gminnej sieci wodociągowej z zachowaniem i ewentualną rozbudową istniejących przyłączy. Dopuszcza się na terenie inwestycji budowę własnego ujęcia wód podziemnych i realizację indywidualnej sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę do celów p.poż. w ilościach przekraczających możliwości dostarczenia z gminnej sieci wodociągowej należy zapewnić poprzez budowę zbiorników p.poż. lub z indywidualnego ujęcia wody;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: czyste wody opadowe z powierzchni dachów – bezpośrednio na tereny zielone; z terenów utwardzonych – lokalną siecią kanalizacji deszczowej, z obowiązkiem podczyszczenia w urządzeniach oczyszczających i po spełnieniu warunków wynikających z przepisów odrębnych – mogą być odprowadzone do gruntu lub do rowu melioracyjnego RP-4 stanowiącego podstawowy odbiornik wód deszczowych w tym rejonie gminy Dobroń. Dopuszczalne są też inne, zgodne z przepisami odrębnymi, sposoby gromadzenia i wykorzystywania wód deszczowych;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) do czasu zrealizowania zakładowej oczyszczalni ścieków – ścieki przemysłowe i bytowe są i będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewowego przy istniejących oczyszczalniach ścieków;
- 5) w zakresie zasilania w energię elektryczną utrzymuje się dotychczasowy sposób zaopatrzenia zakładu w energię elektryczną w oparciu o istniejącą kablową sieć średniego i niskiego napięcia przy wykorzystaniu rezerw mocy energetycznych linii PKP. W przypadku rezygnacji z dotychczasowego sposobu zapewnienia dostaw energii – dopuszcza się zaopatrzenie z sieci ogólnokrajowej lub z własnych odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW (np. ogniw fotowoltaicznych);
- 6) ustala się, że ogrzewanie budynków i wykorzystanie ciepła do celów technologicznych jest i będzie kontynuowane przy wykorzystaniu gazu przewodowego. Z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (np. ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, kolektory słoneczne);
- 7) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej – z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych realizowanych przez dowolnego operatora;
- 8) odpady komunalne będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie inwestycji i wywożone w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami, zaś odpady przemysłowe – zgodnie z zakładowym programem gospodarki odpadami realizowanym według przepisów odrębnych.

5. Szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń § 11, należy uwzględnić następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 0,25 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 45-135°;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 6 m.

6. Inne ustalenia:

- 1) obowiązek bilansowania zużycia amoniaku i stałego stosowania lokalnego monitoringu w pomieszczeniach dla emisji amoniaku;
- 2) obowiązek sporządzenia planu operacyjno-ratowniczego na wypadek nadzwyczajnego zagrożenia środowiska i zdrowia ludzi w sytuacjach awaryjnych;
- 3) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w granicach strefy kontrolowanej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **2MN i 3MN**, dla których ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe;
- 3) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym oraz dopuszczalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi, garażowymi i wiatami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych w planie, a także realizację nowych budynków o funkcjach podstawowej i dopuszczalnych;
- 2) obsługa komunikacyjna i miejsca parkowania:
 - a) z istniejącej gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej (ul.Torowej) położonej poza granicą planu,
 - b) z istniejącej gminnej drogi klasy lokalnej (ul.Długiej) położonej poza granicą planu,
 - c) obowiązek zapewnienia na działce miejsc do parkowania w ilości min. 1 miejsce na lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności usługowej – min. 2 miejsca;
- 3) z wyłączeniem odcinków granic sąsiadujących z terenem oznaczonym symbolem 1PU, dopuszcza się sytuowanie budynków o funkcjach dopuszczalnych bezpośrednio przy bocznych granicach działek;
- 4) dopuszcza się łączenie funkcji mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej i garażu w bryle budynku mieszkalnego; obowiązują wtedy parametry ustalone dla budynków mieszkalnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 9 m do kalenicy,
- b) budynków usługowych, gospodarczych, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6 m do kalenicy;

2) geometria dachów:

- a) budynków mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 15-45°,

- b) budynków usługowych, gospodarczych, wiat i garaży: dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o mniejszym kącie nachylenia połaci w przedziale 5-35°,
- c) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachów w sytuacjach, gdy rozbudowa istniejącego budynku nie obejmuje zmiany jego wysokości;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30 %;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,1-0,6.

4. Zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) z gminnej sieci wodociągowej z zachowaniem i ewentualną rozbudową istniejących przyłączy,
 - b) z indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych: powierzchniowe;
- 3) w zakresie ścieków sanitarnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu budowy sieci – dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków lokalną kanalizacją sanitarną do zakładowej oczyszczalni ścieków, której realizacja jest dopuszczona na terenie oznaczonym w planie symbolem 1PU;
- 4) w zakresie zasilania w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia;
- 5) w zakresie ogrzewania budynków: z indywidualnych źródeł ciepła spełniających normy określone w przepisach odrębnych z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW (np. ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła, kolektory słoneczne);
- 6) zapewnienie łączności telekomunikacyjnej – z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych realizowanych przez dowolnego operatora;
- 7) odpady komunalne będą gromadzone w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie inwestycji i wywożone w ramach gminnego systemu gospodarki odpadami.

5. W przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych, uwzględniając ustalenia § 11, należy uwzględnić następujące warunki::

- 1) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
- 3) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 75-105°.

6. Inne ustalenia: obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w granicach strefy kontrolowanej wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 14. Wyznacza się tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **4E**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy;
- 2) dla stacji transformatorowej ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji następowej na stację wewnętrzną:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % powierzchni działki,
 - c) maksymalna wysokość – 4 m,
 - d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły;
- 3) obsługa komunikacyjna – z gminnej drogi publicznej - ul. Torowej, położonej poza planem.

§ 15. Wyznacza się tereny komunikacji – trójkąt widoczności na skrzyżowaniu dróg publicznych, ul. Długiej, klasy lokalnej i ul. Torowej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **5KDL**, dla których ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym, z zastrzeżeniem punktu 3, zakaz zabudowy;
- 2) zachowanie trójkąta widoczności o boku min. 5 m, stanowiącego element gminnej drogi publicznej, klasy lokalnej wraz z lokalizacją przydrożnego krzyża;
- 3) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

Rozdział 5.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości

§ 17. 1. Wartość stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się dla:

- 1) terenów oznaczonych w planie symbolem 1PU w części obejmującej działki Nr 141/3 i Nr 152 – 20 %;
- 2) terenów oznaczonych w planie symbolem 2MN – 10 %.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolem 1PU w części obejmującej pozostałe działki, nie wymienione w punkcie 1 oraz dla terenów oznaczonych symbolami 3MN, 4E i 5KDL, bowiem plan nie zmienia dla nich przeznaczenia i ustaleń.

Rozdział 6.

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

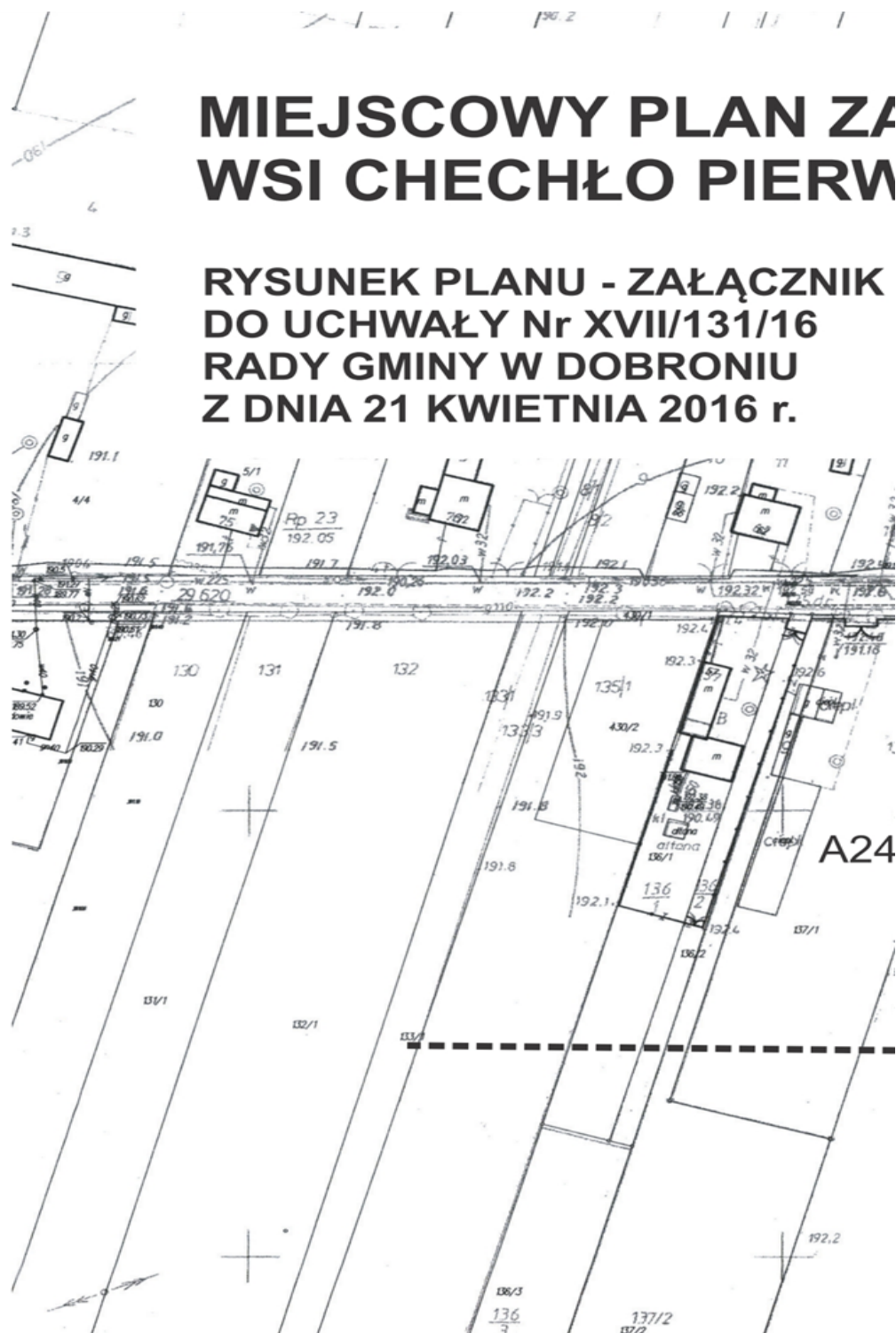
§ 19. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym tracą moc obowiązującą:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie uchwalone uchwałą Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 388, poz. 4035 z dnia 19.12.2008 r.) i uchwałą Nr XXIII/194/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 31 marca 2009 r. (Dz.U.W.Ł. Nr 106, poz. 1055 z dnia 27.04.2009 r.);
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem A21PU (publikacja: Dz.U.W.Ł. z 2013 r. poz. 3922 z 6.08.2013 r.).

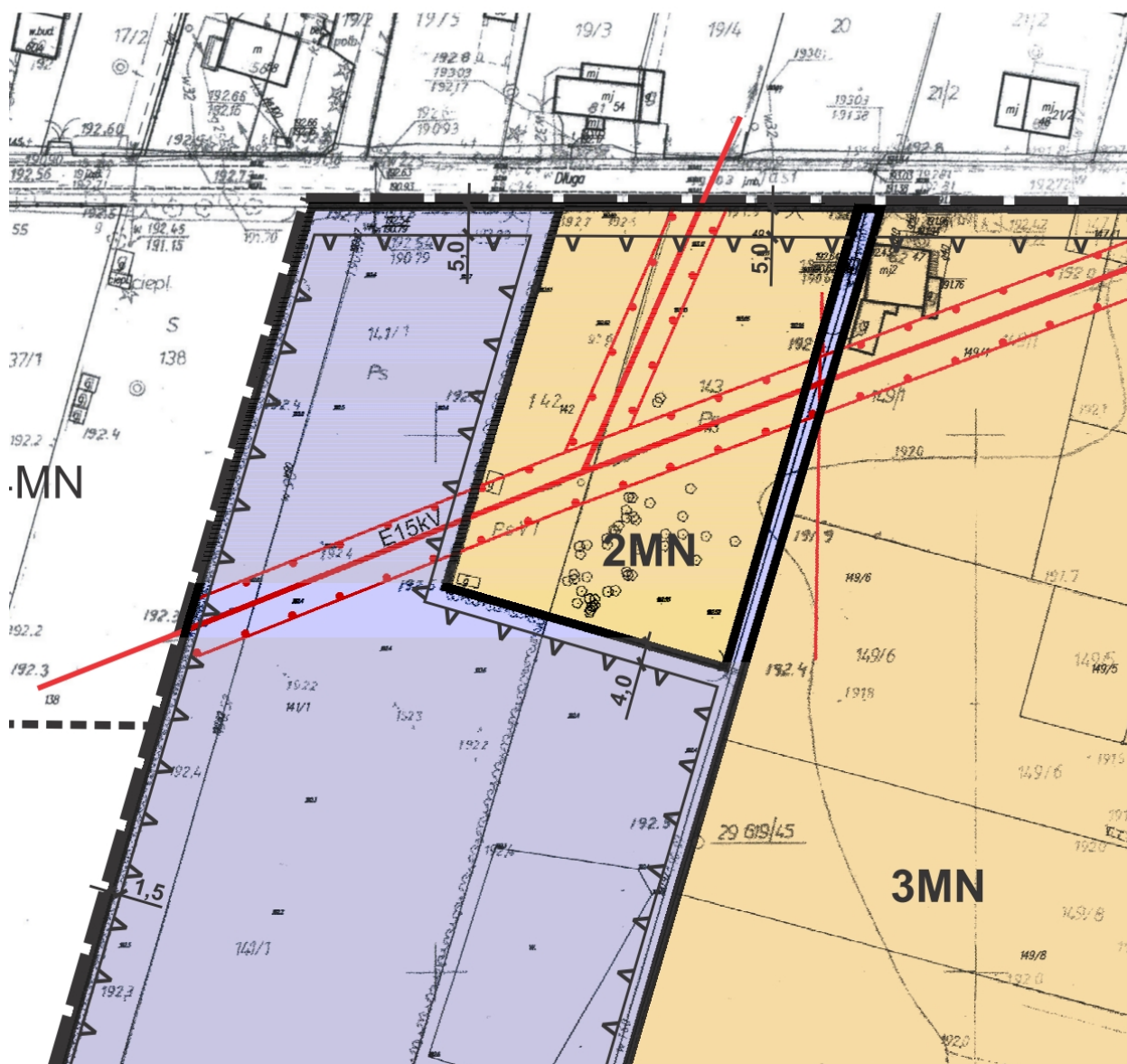
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa



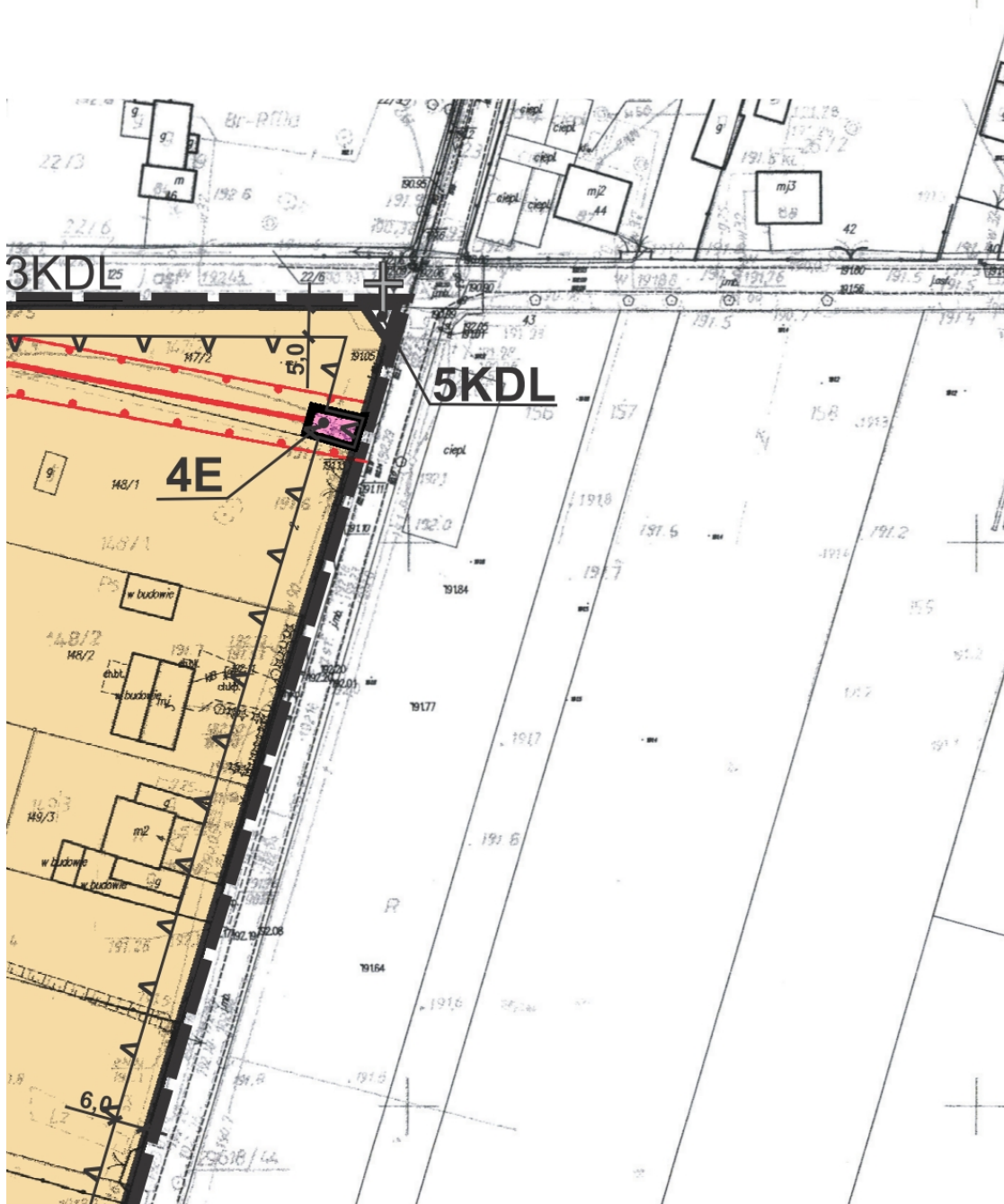
Nr1

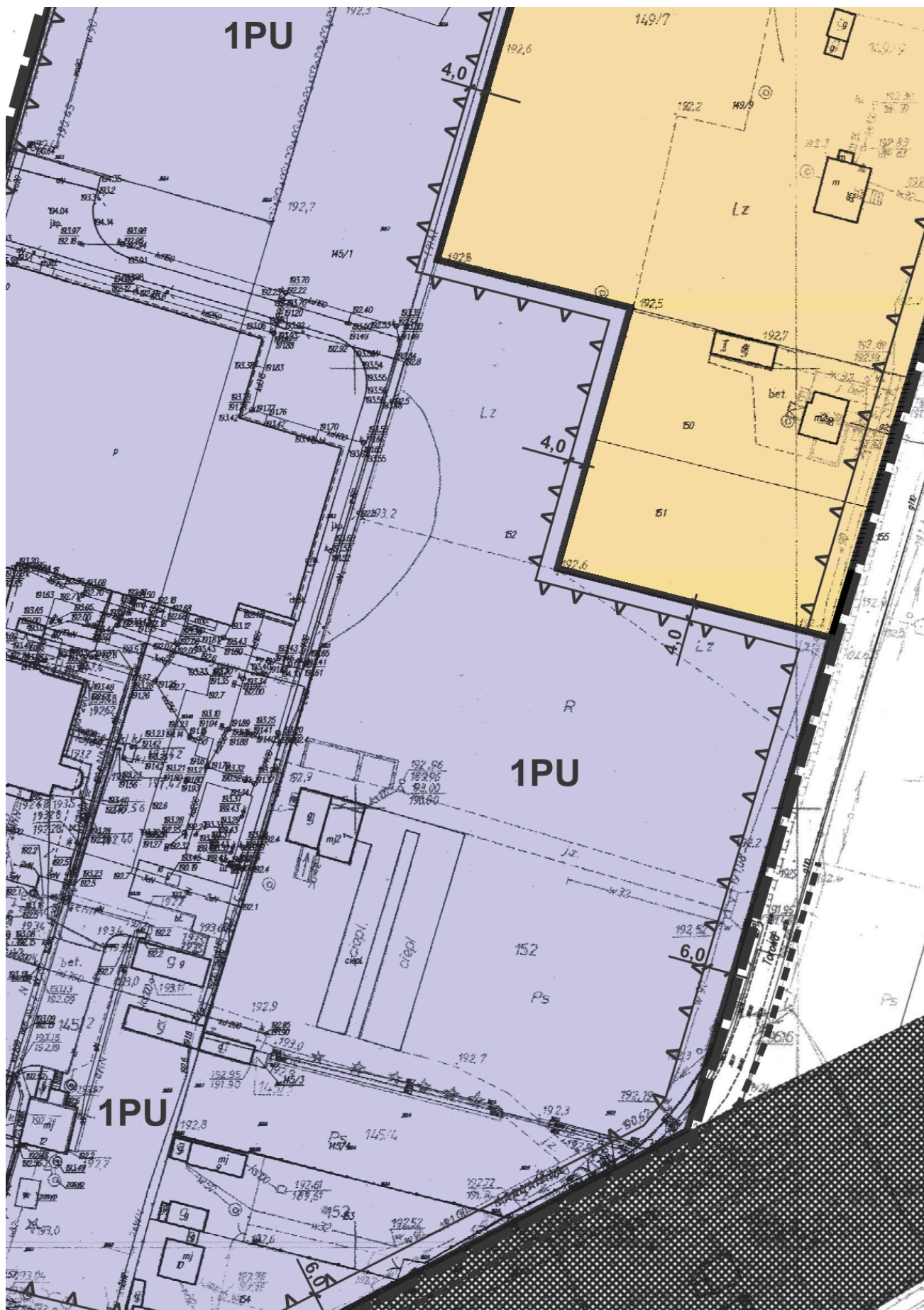


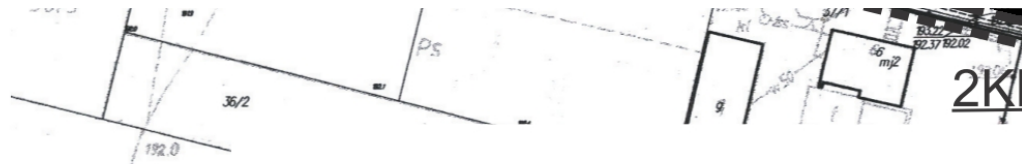
NNEGO DLA FRAGMENTU

SKALA 1 : 1000

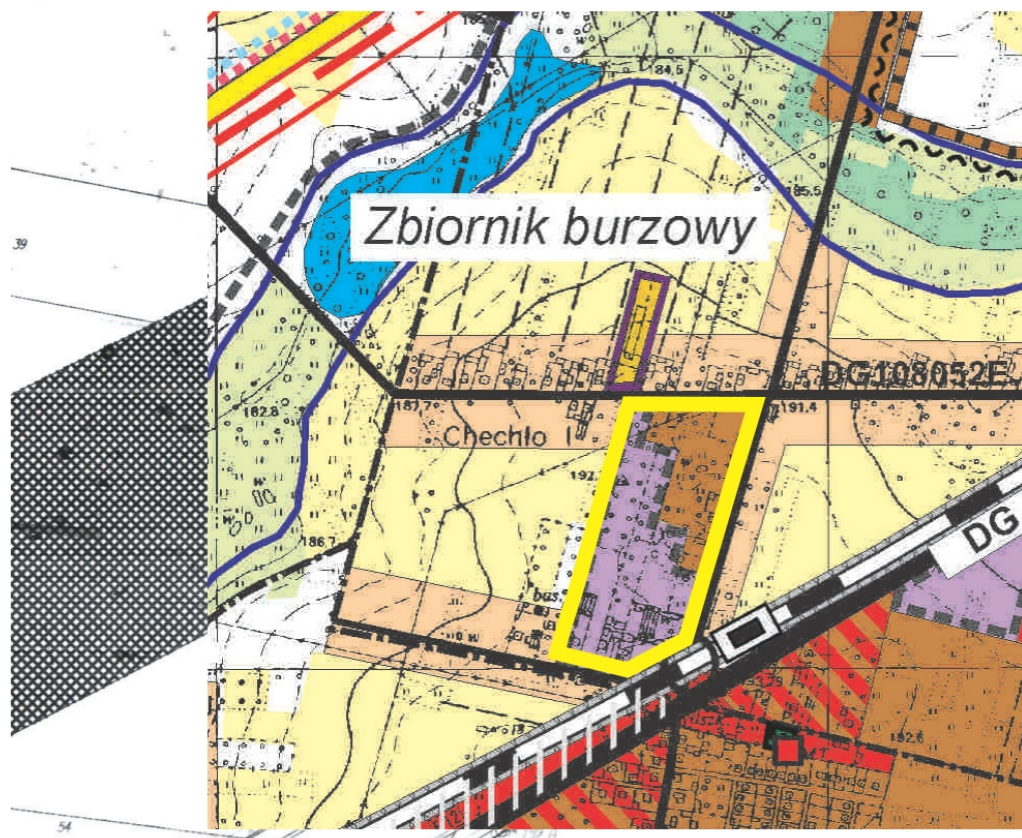
0 10 20 30 40 50m

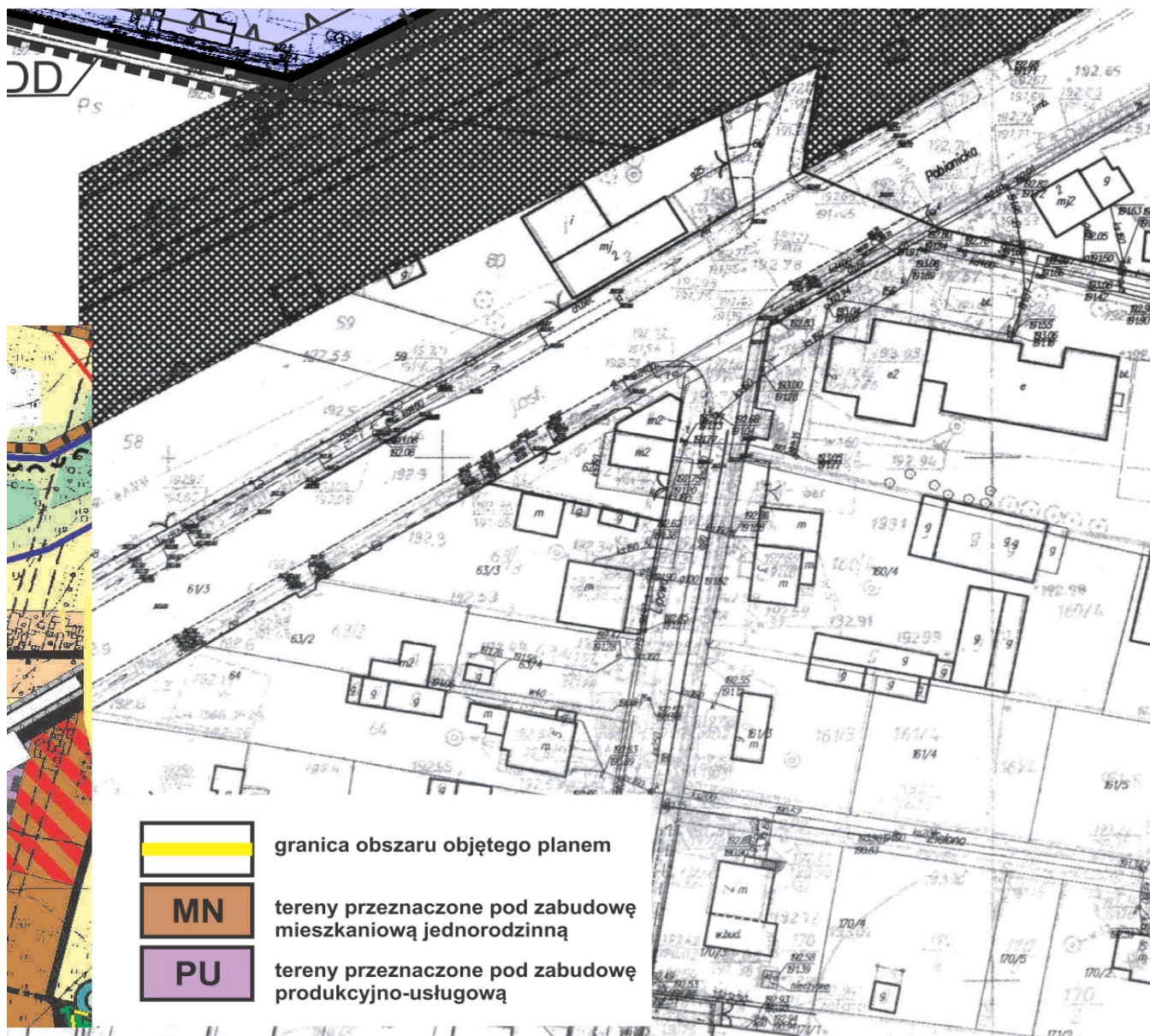






WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DOBRON
UCHWAŁA Nr XV/110/2016
Z DNIA 11 LUTEGO 2016 r.
SKALA 1:10000





OZNACZENIA INFORMACYJNE



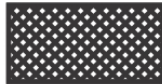
LOKALIZACJA PRZYDROŻNEGO KRZYŻA



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - POZA PLANEM

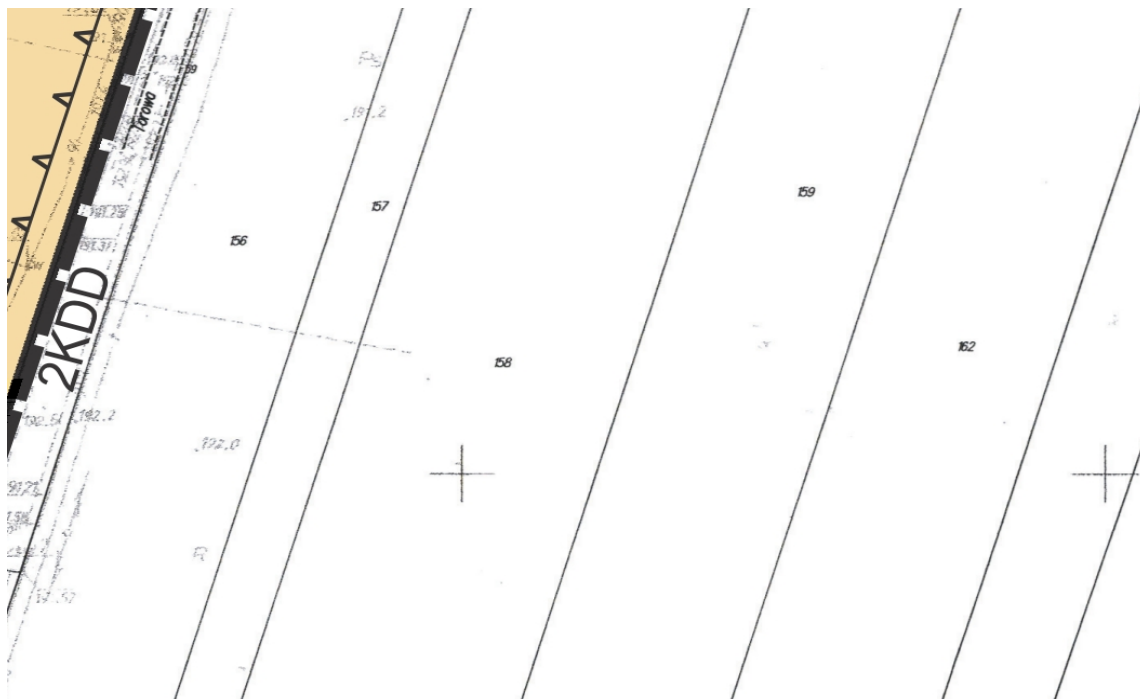


SYMBOLE WG OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TEREN ZAMKNIĘTY PKP





LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	ODCINEK Z DOPUSZCZALNĄ LOKALIZACJĄ ZABUDOWY BEZPOŚREDNIO PRZY GRANICY
	NAPOWIETRZNE LINIE ENERGETYCZNE 15kV ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
	TEREN KOMUNIKACJI -TRÓJKĄT WIDOCZNOŚCI

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia 21 kwietnia 2016 r.

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

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 października do 10 listopada 2015 r. z możliwością wnoszenia uwag do 24 listopada 2015 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zarówno do projektu planu, jak i do prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze nie wpłynęły żadne uwagi.

W tej sytuacji, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) - Rada Gminy w Dobroniu nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2015, poz. 199 ze zm.) Rada Gminy w Dobroniu stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej”, poza wykupem prywatnych gruntów o niewielkiej powierzchni (12,5 m²) w trójkącie widoczności skrzyżowania ulic Długiej i Torowej w Chechle Pierwszym, nie przewiduje się zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zmianami) Rada Gminy w Dobroniu nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XVII/131/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 21 kwietnia 2016 r.

Obszar położony w granicach niniejszego planu miejscowego w całości był już objęty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem 2MN i 3MN oraz dla części terenu oznaczonego symbolem 1PU obowiązywał dotychczas miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie uchwalone uchwałą Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 388, poz. 4035 z dnia 19.12.2008 r.) i uchwałą Nr XXIII/194/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 31 marca 2009 r. (Dz.U.W.Ł. Nr 106, poz. 1055 z dnia 27.04.2009 r.),
- dla pozostałych części terenu zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczonego symbolem 1PU prawo miejscowe stanowiła zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem A21PU (publikacja: Dz.U.W.Ł. z 2013 r. poz. 3922 z 6.08.2013 r.).

Obszar objęty niniejszym projektem planu uwzględnia zmiany w przeznaczeniu terenów zgodnie z obowiązującym dla gminy Dobroń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r.

Obszar objęty planem obejmuje obszar 8,8 ha w sołectwie Chechło Pierwsze. Jest to obszar zabudowany obiektami produkcyjno-usługowymi (producent lodów) oraz zespołem działek z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Do sporządzania planu miejscowego Wójt Gminy Dobroń przystąpił na podstawie uchwały Nr XLI/310/14 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 26 czerwca 2014 r.

Po podjęciu uchwał, Wójt Gminy przystąpił do opracowania w/w planu miejscowego wypełniając kolejno wszystkie czynności planistyczne określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równolegle z planem miejscowym trwały jednak prace planistyczne nad częściową zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, bowiem jedna z działek, wobec której trwały czynności związane z jej pozyskaniem pod rozbudowę zakładu przemysłowego, była przeznaczona pod zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

I tak:

- w grudniu 2014 r. zostały zamieszczone w prasie, internecie i tablicach ogłoszeń zawiadomienia i ogłoszenia o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planu i o możliwości składania wniosków. W tym samym okresie zawiadomiono właściwe w sprawie organy i jednostki administracji publicznej, a także przystąpiono do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w dniu 17 kwietnia 2015 r. projekt planu przedstawiono do oceny przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Dobroniu, a następnie poddano procesowi uzgodnień i opiniowania,
- w okresie od 20 października do 10 listopada 2015 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu z możliwością wnoszenia uwag do dnia 24 listopada 2015 r. W tym okresie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. w art. 15 ust. 1. poprzez przedkładanie projektu planu miejscowego do uchwalania wraz z uzasadnieniem. Niniejsze uzasadnienie zostało więc uzupełnione o treści zgodnie z w/w nowymi wymaganiami.

Obecnym etapem jest etap końcowy po wypełnieniu przewidzianych prawem czynności planistycznych, przed uchwaleniem dokumentu.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru, który jest terenem zabudowanym i funkcjonującym w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Dobroń i miejscowości Chechło Pierwsze. Zmiany w stosunku do obecnie obowiązujących ustaleń dotychczasowego planu miejscowego nie są znaczące, jednak korzystne dla wszystkich zainteresowanych stron (cała działka Nr 152 została przeznaczona pod rozbudowę istniejącego zakładu o funkcji produkcyjno-usługowej). Jest to korzystne również z racji położenia tej części wsi Chechło Pierwsze w sąsiedztwie uciążliwości od terenu zamkniętego PKP i drogi wojewódzkiej (d.krajowej Nr 14). Uaktualniono przy okazji inne ustalenia obowiązujących planów miejscowych dostosowując je do potrzeb i przepisów prawnych,
- walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je mając na uwadze wysokości istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej i sąsiedniej mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza środowiska przyrodniczego, w szczególności zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko wykazała jednoznacznie, że w granicach obszaru objętego planem występują grunty zabudowane, teren jest wyposażony w niezbędne urządzenia i sieci z zakresu infrastruktury komunalnej, a w planie ustalono zakaz realizacji inwestycji zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Obszar objęty planem jest bowiem fragmentem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej zurbanizowanej, o charakterze podmiejskim wsi Chechło Pierwsze, w którym – z uwagi na sąsiedztwo otoczenia (głównie tereny zabudowy mieszkaniowej) muszą zostać zachowane dopuszczalne standardy i normy środowiska wynikające z przepisów odrębnych. Obszar nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Nie występują na tym obszarze obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, nie ma też zabytków archeologicznych i zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, w związku z tym nie ustalono w planie żadnych ograniczeń i zapisów w tym zakresie,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 2 miejsca. Zakład przemysłowy obecnie nie zatrudnia osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni. Teren obecnie jest uzbrojony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, a istniejące zakłady przemysłowe zrealizowały na swoim terenie własną zakładową oczyszczalnię ścieków (obecnie etap rozruchu). Cały teren jest własną osób fizycznych i prawnych. Zabudowa poszczególnych terenów zgodnie z planem uwzględnia racjonalizm funkcjonowania zakładów przemysłowych zatrudniających około 100 osób (w sezonie do ok.200 osób) jak i potrzeby inwestycyjne ich użytkowników oraz właścicieli,
- prawo własności. Obszar objęty planem w całości jest własnością osób prawnych i

fizycznych. Na cele publiczne wymaga wykup gruntu o powierzchni 12,5 m² położony w trójkącie widoczności przy skrzyżowaniu dróg gminnych: ulic Długiej i Torowej, na którym znajduje się przydrożny krzyż,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W przypadku zaistnienia konieczności wykorzystania obszaru na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – inwestycje tego celu są możliwe do realizacji w oparciu o ustalenia zawarte w § 7 pkt 2 planu,
- potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie, w szczególności w odniesieniu zapewnienia trójkąta widoczności na skrzyżowaniu gminnych: ul.Długiej lokalnej i Torowej – dojazdowej. Na uwagę zasługuje również kwestia dotychczas nieuregulowana pod względem prawnym odcinka ul.Torowej położonego w granicach terenu zamkniętego PKP, a użytkowanego przez lokalną społeczność wsi jako teren publiczny. Ten teren w bezpośrednim sąsiedztwie, położony poza granicą planu miejscowego, jest terenem zamkniętym bez ustanowionej strefy ochronnej. PKP sukcesywnie reguluje te sprawy przekazując gminie użytkowane przez nią tereny po ich wyłączeniu z kategorii terenu zamkniętego, jednak w przypadku ul.Torowej – nadal jest to sprawa prawnie nieuregulowana ,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Obecnie takie potrzeby nie występują,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten był realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy oraz organizację dyskusji publicznej w okresie wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu. Umożliwiono też zainteresowanym wykonywanie kopii i rysów z projektu planu. Do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi, nikt też nie przybył na dyskusję publiczną w dniu 10 listopada 2015 r. Aktywnie uczestniczyli w tworzeniu projektu planu jedynie przedstawiciele zakładu przemysłowego „Kilargo”,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten był realizowany na bieżąco,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Obszar objęty planem korzysta obecnie wyłącznie z gminnej sieci wodociągowej. Zarówno na terenie oznaczonym w planie symbolem 1PU jak i na obydwu terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszczono możliwość budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych. Zasoby wód podziemnych, z których zaopatrywana jest gminna sieć wodociągowa są wystarczające,
- obszar objęty planem nie wpłynie znacząco na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Jest to bowiem teren już zabudowany i zagospodarowany, a ewentualne zintensyfikowanie tej zabudowy może spowodować najwyżej kilkuprocentowy wzrost transportochłonności. Od ponad 20 lat funkcjonowania na terenie o ustalonej planem funkcji produkcyjno-usługowej, składów i magazynów funkcjonuje zakład przemysłu spożywczego – producent lodów „Kilargo” zatrudniający średnio około 100 osób, w tym w sezonie letnim do 200 pracowników. Rozbudowa zakładu wraz z funkcją usługową (sklep firmowy) ma głównie na celu poprawę warunków pracy i dostosowanie produkcji do wysokich wymagań technologicznych, jakościowych i środowiskowych powodując tylko nieznaczny wzrost dotychczasowej transportochłonności ,
- proponowane w planie rozwiązania, z uwagi na prawie zupełny brak terenów publicznych

(należy do nich jedynie teren w trójkącie widoczności ulic Długiej i Torowej) nie utrudnią ewentualnego urządzenie ścieżki rowerowej i chodników wzdłuż otaczających obszar gminnych dróg publicznych.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.

Gmina Dobroń ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XV/110/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r. W tym studium obszar objęty planem w całości jest zgodny ze studium w zakresie przeznaczenia terenów i określonych w nim wskaźników odniesionych do użytkowania i zagospodarowania poszczególnymi funkcjami.

Na tej samej sesji Rady Gminy w Dobroniu w dniu 11 lutego 2016 r. została też podjęta uchwała Nr XV/112/2016 w sprawie przyjęcia „Oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroń według stanu na koniec 2015 r. i obowiązujących na obszarze gminy planów miejscowych”. Projekt planu miejscowego dla fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej jest zgodny z wynikami analizy zawartej w przyjętym dokumencie.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja planu w bardzo minimalnym stopniu wpłynie na wydatki gminy na cele publiczne, bowiem plan przewiduje w ramach realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i które są finansowane z jej budżetu jedynie wykup terenu o powierzchni 12,5 m² położonego w trójkącie widoczności ulic gminnych Długiej i Torowej. Realizacja planu wpłynie natomiast na wzrost dochodów do budżetu gminy z tytułu podatków i opłat lokalnych, bowiem umożliwi rozbudowę zakładu przemysłowego o znanej marce producenta lodów.