

**UCHWAŁA NR XXIII/179/2016
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia 29 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń

Na podstawie art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579), w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy w Dobroniu Nr XV/111/2016 z dnia 11 lutego 2016 r. - **Rada Gminy w Dobroniu stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, uchwala się, co następuje :**

§ 1. 1. Uchwala się:

- 1) zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w zakresie szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem C18MN określonych w § 94 ust. 2 pkt 2 lit. c uchwały Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 388, poz. 4035);
- 2) zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn w zakresie obejmującym ustalenie wysokości urządzeń technologicznych na terenie oznaczonym symbolem B42PU określone w § 85 pkt 3 lit. b uchwały Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 238, poz. 2157).

2. Integralną częścią zmiany planu są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rysunki planów pozostają w niezmienionym kształcie zgodnie z załącznikami nr 1 do uchwały Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 388, poz. 4035) i uchwały Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 238, poz. 2157).

§ 2. § 94 ust.2 pkt 2 lit. c miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie uchwalonego uchwałą Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 388, poz. 4035) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem C18MN otrzymuje brzmienie:

„szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych – maksymalnie 19 m”.

§ 3. § 85 pkt 3 lit. b miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn uchwalonego uchwałą Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 238, poz. 2157) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem B42PU otrzymuje brzmienie:

„maksymalna wysokość zabudowy produkcyjno-usługowej – 15 m do kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych; wysokość urządzeń technologicznych – maksymalnie 30 m”.

§ 4. Pozostałe zapisy obydwu planów pozostają bez zmiany.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 6. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Dobroniu oraz poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w Dobroniu.

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

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/179/2016
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 29 listopada 2016 r.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń" wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 16 sierpnia do 6 września 2016 r. z możliwością wnoszenia uwag do 20 września 2016 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi tak do projektu zmiany planu jak i do wyłożonej wraz z nim prognozy oddziaływania na środowisko.

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 2016 r. poz. 778 ze zm.) - Rada Gminy w Dobroniu nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/179/2016

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia 29 listopada 2016 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.) Rada Gminy w Dobroniu stwierdza, że w „Projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń” 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 (tj.: Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zmianami) Rada Gminy w Dobroniu nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa

Uzasadnienie

Do Uchwały Nr XXIII/179/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń.

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie uchwalonego uchwałą Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 388, poz. 4035) oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń uchwalonego uchwałą Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 238, poz. 2157) i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zmianami).

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie teren oznaczony symbolem C18MN w Chechle Drugim jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i w ustaleniach zmiany planu ma być zmieniona tylko maksymalna szerokość frontu budynków mieszkalnych z 16 m na 19 m. Pozostałe parametry wraz z rysunkiem planu pozostają bez zmiany. Zmiana parametru określonego w planie wymaga jednak przeprowadzenia pełnej procedury planistycznej związanej ze sporządzaniem zmiany tego planu.

Z kolei zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn teren oznaczony symbolem B42PU jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny. W ustaleniach zmiany planu ma być zmieniona tylko maksymalna wysokość urządzeń technologicznych z 18 m na 30 m.

Do sporządzania zmiany obydwu planów miejscowych w zakresie w/w określonym Wójt Gminy Dobroń przystąpił na podstawie uchwały Nr XV/111/2016 z dnia 11 lutego 2016 r. Projekt zmiany planów miejscowych został opracowany, uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu oraz przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia w dniu 25 października 2016 r. Rada Gminy w Dobroniu podjęła w tej sprawie uchwałę Nr XXII/167/2016, jednak Wojewoda Łódzki w toku badania legalności stwierdził jej nieważność w całości orzeczeniem nadzorczym Nr PNIK-I.4131.220.2016 z dnia 22 listopada 2016 r. bowiem do uchwalenia Radzie Gminy nie przedłożono właściwego tekstu uchwały.

Obecny etap obejmuje ponowne przedłożenie projektu planu do uchwalenia.

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

o wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Projekt zmiany planu miejscowego zmieniając ustaloną pierwotnie maksymalną szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych nie spowoduje naruszenia zasad kształtowania ładu przestrzennego obszaru. Jest to fragment istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Mokrej w miejscowości Chechło Drugie, a ustalenie większej maksymalnej szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych możliwe do zastosowania w przypadkach działek o szerszych frontach może tylko urozmaicić i wzbogacić tę zabudowę. Z kolei ustalenie w projekcie zmiany planu wyższej niż pierwotnie ustalono wysokości urządzeń technologicznych jest uzasadnione względami technologii w zabudowie i zagospodarowaniu terenu produkcyjnego, w tym przypadku silosów i urządzeń umożliwiających ich napełnianie. Teren ten od wielu lat jest zagospodarowany funkcją produkcyjną, która jest utrwalana i rozwijana.

o walory architektoniczno-krajobrazowe.

Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po południowej stronie ul. Mokrej w Chechle Drugim oznaczony w planie symbolem C18MN jest fragmentem zwartej struktury przestrzennej wsi. Zmiana jednego parametru budynków w zakresie maksymalnej szerokości elewacji frontowej jest możliwa do wykorzystania w terenie w przypadkach większych powierzchniowo działek dysponujących też odpowiednią szerokością frontu. Taka zabudowa może tylko urozmaicić i wzbogacić dotychczasowe walory architektoniczno-krajobrazowe tej wsi. Z kolei w

przypadku wsi Orpelów i terenu oznaczonego w planie symbolem B42PU ustalenie większej wysokości urządzeń technologicznych dotyczy terenu już zabudowanego i zagospodarowanego funkcją produkcyjno-usługową i umożliwi rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego.

o wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wszelkie analizy środowiska przyrodniczego zostały wykonane w procesie sporządzania poprzednich planów miejscowych, które obecnie podlegają zmianie tylko w zakresie jednego parametru w każdym z nich. Zmiana tych parametrów dotyczy terenów już zabudowanych, które nie są objęte żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

o wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie występują na tym obszarze obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków, obszar nie jest objęty jakąkolwiek formą ochrony konserwatorskiej. Plan miejscowy, który podlega zmianie nie formułuje w tym zakresie żadnych ustaleń.

o wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Są one uwzględnione w planie miejscowym, który aktualnie jest zmieniany. Obecna zmiana nie powoduje żadnych skutków w tym zakresie.

o walory ekonomiczne przestrzeni.

Teren obecnie jest uzbrojony w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Zmiana planu przyczyni się do zwiększenia efektywności wykorzystania terenów, w szczególności terenu z zabudową produkcyjną w Orpelowie.

o prawo własności.

Obszar objęty planem jest własnością osób prywatnych i zmiana ustaleń obowiązujących planów miejscowych jest dokonywana na ich wnioski.

o potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W tym zakresie zmiana planu nie wywołuje żadnych skutków.

o potrzeby interesu publicznego. Projekt zmiany planu nie obejmuje terenów stanowiących przestrzeń publiczną.

o potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

Zakres zmiany planu miejscowego nie wymaga ustosunkowania się do tej problematyki.

o zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy,

o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco.

o potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zakres zmiany planu miejscowego nie dotyczy tej problematyki.

o W kwestii wzrostu przepuszczalności układu przestrzennego.

Zakres zmiany planu miejscowego nie ma zastosowania do tej problematyki.

o Zakres zmiany planu miejscowego nie ma zastosowania do kwestii urządzania ścieżek rowerowych.

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 którego dotyczy zmiana planu miejscowego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscowości Chechło Drugie i pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny w miejscowości Orpelów, a więc plan miejscowy nie będzie stanowił naruszenia ustaleń studium.

Rada Gminy w Dobroniu w okresie obecnej kadencji podjęła uchwałę Nr XV/112/2016 z dnia 11 lutego 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń i planów miejscowych obowiązujących na jej obszarze. W tej ocenie zapisano możliwość dokonywania zmian planów miejscowych wynikających z potrzeb właścicieli gruntów. Oznacza to również, iż niniejsza zmiana planu miejscowego może być dokonana.

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

Realizacja planu nie wpłynie w jakikolwiek sposób na wydatki gminy.

Przewodniczący Rady Gminy w Dobroniu

Mieczysław Serwa