

**RADA GMINY
w Dobroniu**

**UCHWAŁA Nr XX/136/04
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 5 października 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
położonego w miejscowości Chechło I gmina Dobroń**

Na podstawie art. 20 ust.1 i art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) w nawiązaniu do uchwały Nr IX/68/03 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 6 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Chechło I, gmina Dobroń , zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem, o którym mowa w ust.1, są oznaczone na rysunku planu miejscowego.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały 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 stanowiące przedmiot niniejszej uchwały.
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu sporządzone na mapie w skali 1:1000 stanowiące załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
- 6) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,

- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część powierzchni działki, pokrytą roślinnością,
- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków i budowli w ich obrysie zewnętrznym.
- 9) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem 1P,
- 2) tereny obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów, z tymczasową zabudową mieszkaniową, oznaczone na rysunku planu symbolem 2P,
- 3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3P,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN,,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
- 6) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem ZL,
- 7) tereny obecnego nieużytku przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem R/ZL,
- 8) tereny komunikacji - dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-D (ulica Torowa), 2KD-L (ulica Długa), 3KDw (odcinek ul.Torowej),
- 9) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem Kk,
- 10) tereny infrastruktury technicznej, elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolem E.

§ 4. W planie ustala się:

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

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik 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,
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i budowli o funkcjach niemieszkalnych,

- 5) strefa ochrony od linii elektroenergetycznej przewidzianej do zachowania,
- 6) linia elektroenergetyczna przewidziana do skablowania lub przeniesienia,
- 7) strefa zieleni izolacyjnej wysokiej,
- 8) budynki i budowle istniejące przewidziane do adaptacji,
- 9) budynki i budowle istniejące przewidziane do rozbiórki,
- 10) kierunki wjazdów na teren przemysłowy,
- 11) lokalizacja punktu osnowy geodezyjnej II klasy,
- 12) istniejące granice nieruchomości,
- 13) proponowane linie podziału.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**, przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania obiektami produkcyjnymi, usługowymi, składowymi i magazynowymi wraz z towarzyszącymi urządzeniami technicznymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków administracyjnych i technicznych,
 - c) obowiązek stosowania dla większości obiektów i urządzeń sytuowanych na terenie ujednoliconych materiałów wykończeniowych w zakresie otworów okiennych i pokrycia dachu. Obowiązek ten nie dotyczy hali podstawowej.
 - d) zalecenie stosowania dla obiektów i urządzeń jednolitej kolorystyki uwzględniającej logo firmy, to jest biel i zieleń. Dopuszcza się stosowanie innych niejaskrawych kolorów .
 - e) obsługa komunikacyjna: w dwóch miejscach z ulicy Torowej oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KD-D i 3KDw, w tym: przy wykorzystaniu wjazdu dotychczasowego oraz na wprost przejazdu kolejowego, a także z drogi gminnej Nr 371702 tj. ul. Długiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L.
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek lokalizowania budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych, administracyjnych i technicznych wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w tym z obowiązkiem przeniesienia punktu osnowy geodezyjnej II klasy w miejsce i na warunkach uzgodnionych z geodetą powiatowym,
 - b) maksymalna wysokość budynków i urządzeń liczona od powierzchni terenu - 15 m,
 - c) zakaz podpiwniczania budynków,
 - d) maksymalna wysokość ogrodzeń - 160 cm,
 - e) od strony ulic - zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów żelbetowych i betonowych,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu - 50 %,
 - g) obowiązek pozostawienia minimum 25 % powierzchni terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - h) obowiązek urządzenia parkingu dla samochodów osobowych w ilości minimum 30 % liczby zatrudnionych,
 - i) obowiązek zagospodarowania terenu wolnego od zabudowy zielenią niską,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych, mających negatywny wpływ na stan środowiska przyrodniczego,
 - c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję odorów,

- d) obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną pasa terenu o szerokości przynajmniej 2 m wzdłuż granic z terenami o innych funkcjach wg rysunku planu,
- e) dopuszcza się budowę własnej studni głębinowej dla potrzeb użytkownika terenu,
- f) zakaz stosowania paliw stałych do ogrzewania części biurowej i zaplecza socjalnego,
- g) obowiązek magazynowania i usuwania odpadów w ramach zorganizowanego systemu utrzymania i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów w miejscu ich wytworzenia,
- h) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub dla środowiska - obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie utwardzonym na własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania - na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.
- i) obowiązek bilansowania zużycia amoniaku i wdrożenia lokalnego monitoringu w pomieszczeniach dla emisji amoniaku,
- j) obowiązek sporządzenia planu operacyjno-ratowniczego na wypadek nadzwyczajnego zagrożenia środowiska i zdrowia ludzi w sytuacjach awaryjnych,

§ 7. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolami **2P**, przeznaczony docelowo do zabudowy i zagospodarowania obiektami produkcyjnymi, usługowymi, składowymi i magazynowymi oraz o tymczasowym, maksymalnie na okres 20 lat, użytkowaniu dotychczasową funkcją mieszkalną,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) zakaz rozbudowy istniejących budynków o funkcji mieszkalnej. Dopuszczalne są tylko remonty bieżące służące zapewnieniu warunków i standardów mieszkaniowych w okresie tymczasowym,
 - b) zakaz adaptacji na cele mieszkaniowe istniejących na działkach pomieszczeń gospodarczych,
 - c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy na cele, o których mowa w ust.1,
 - d) możliwość lokalizacji nowych budynków i budowli związanych wyłącznie z funkcją docelową,
 - e) obowiązek stosowania, dla nowej zabudowy, kolorystyki nawiązującej do sąsiadującej zabudowy przemysłowej.
 - f) obsługę komunikacyjną działek zapewnia ul. Torowa - dojazdowa wewnętrzna.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy według rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy - dwie kondygnacje, lecz nie więcej niż 8 m do kalenicy,
 - c) zakaz podpiwniczania budynków,
 - d) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25-35°,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek - 40 %,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - g) obowiązek zapewnienia na każdej działce min. 2 miejsc parkingowych,
 - h) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z elementów żelbetowych i betonowych od strony ulicy Torowej.
- 3) zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów produkcyjnych, usługowych i magazynowych oraz prowadzenia działalności, których uciążliwość może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - b) zakaz prowadzenia działalności, która powodowałaby powstawanie emisji zanieczyszczeń wykraczających poza dopuszczalne normy.
 - c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję odorów,

§ 8. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **3P**, przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania obiektami magazynowymi i usługowymi o uciążliwości w granicach własnego terenu, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązek lokalizowania nowej zabudowy związanej w funkcjami podstawowymi tj. usługami i magazynowaniem wyłącznie w strefie zabudowy określonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla obiektów o funkcjach niemieszkalnych,
 - b) dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w strefie zabudowy określonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla budynków mieszkalnych,
 - c) obsługa komunikacyjna terenu - z ul. Długiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek - 30 %,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
 - c) zakaz podpiwniczania budynków,
 - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - e) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych i usługowych - 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 6,5 m do okapu i 8 m do kalenicy, a dla budynków magazynowych - jedna kondygnacja, o wysokości maksymalnie 6 m do kalenicy,
 - f) dachy wszystkich budynków spadowe o kącie nachylenia połaci minimum 25°, kalenice budynków mieszkalnych równoległe do ulicy Długiej,
 - g) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z prowadzonej działalności w granicach własnego terenu,
 - h) zakaz stosowania od strony ul. Długiej ogrodzeń pełnych i z elementów betonowych prefabrykowanych,
 - i) maksymalna wysokość ogrodzeń 160 cm.
- 3) zasady ochrony przyrody, środowiska oraz krajobrazu kulturowego:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów magazynowych i usługowych oraz prowadzenia działalności gospodarczej, których uciążliwość może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 - b) obowiązek zachowania poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy-Prawo ochrony środowiska.
 - c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej emisję odorów.

§ 9. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**, przeznaczony do zabudowy i zagospodarowania obiektami i urządzeniami związanymi z funkcją mieszkaniową jednorodziną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością remontów i rozbudowy, przy czym rozbudowa jest dopuszczalna na warunkach jak dla zabudowy nowej,
 - b) obowiązek lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z tą funkcją zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży.
 - c) dopuszcza się lokalizację w budynkach mieszkalnych pomieszczeń usługowych o uciążliwości ograniczonej do lokalu,
 - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej w formie przybudowania części usługowej do budynku mieszkalnego,

- e) obowiązek stosowania dla budynków sytuowanych na jednej działce jednakowych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu, a także kolorystyki z wykluczeniem kolorów jaskrawych.
- f) obowiązek zachowania istniejących na działkach skupisk zieleni wysokiej i pojedynczych drzew. W przypadku działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 149/5 obowiązek ten ustala się na 50 % istniejącego zadrzewienia.
- g) obsługa komunikacyjna działek - bezpośrednio z ulic publicznych: Torowej i Długiej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek uwzględniania sytuowania nowej zabudowy zgodnie z linią zabudowy według rysunku planu,
 - b) budynki mieszkalne bez podpiwniczenia, dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości maksymalnie 8 m do kalenicy i 5 m do okapu,
 - c) dachy dwuspadowe symetryczne o kierunku kalenicy głównej równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci 25-35°,
 - d) budynki gospodarcze i garażowe maksymalnie do 60 m² powierzchni użytkowej, sytuowane w głębi działek z możliwością zbliżenia się do granicy z działką sąsiednią, jednokondygnacyjne,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do ogólnych powierzchni działek - 20 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni działek,
- 3) zasady ochrony przyrody, środowiska oraz krajobrazu kulturowego:
 - obowiązek zachowania poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania obiektami i urządzeniami związanymi z funkcją rolniczą i ogrodniczą.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego - uprawami szklarniowymi, z możliwością dalszej rozbudowy,
 - b) rozbudowa upraw szklarniowych maksymalnie do 80 % powierzchni terenu w granicach linii rozgraniczających,
 - c) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, gospodarczą i handlową związaną z potrzebami prowadzonego gospodarstwa ogrodniczego,
 - d) zalecenie rozbioru istniejących kominów i likwidacji dotychczasowego systemu ogrzewania szklarni paliwem stałym,
 - e) obsługa komunikacyjna terenu - bezpośrednio z ul. Torowej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek sytuowania nowej zabudowy o funkcjach niemieszkalnych wewnątrz terenu określonego nieprzekraczalnymi liniami dla tej zabudowy,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku mieszkalnego wyłącznie w strefie określonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami dla zabudowy mieszkaniowej,
 - c) budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, niepodpiwniczony, maksymalnie do wysokości 8 m do kalenicy i 5 m do okapu, z dachem dwu lub wielospadowym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci 25-35 °,
 - d) budynki gospodarcze jednokondygnacyjne, o powierzchni zabudowy maksymalnie do 100 m², z dachem dwuspadowym,
 - e) budynek usługowo-handlowy wolno stojący lub stanowiący wydzieloną część budynku mieszkalnego lub gospodarczego, jednokondygnacyjny, nawiązujący do pozostałych.
 - f) zabudowa szklarniowa lub tunele foliowe, ogrzewane, o wysokości maksymalnie 7 m.

- e) obowiązek stosowania dla budynków sytuowanych na jednej działce jednakowych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu, a także kolorystyki z wykluczeniem kolorów jaskrawych.
- f) obowiązek zachowania istniejących na działkach skupisk zieleni wysokiej i pojedynczych drzew. W przypadku działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 149/5 obowiązek ten ustala się na 50 % istniejącego zadrzewienia.
- g) obsługa komunikacyjna działek - bezpośrednio z ulic publicznych: Torowej i Długiej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek uwzględniania sytuowania nowej zabudowy zgodnie z linią zabudowy według rysunku planu,
 - b) budynki mieszkalne bez podpiwniczenia, dwukondygnacyjne, w tym poddasze użytkowe, o wysokości maksymalnie 8 m do kalenicy i 5 m do okapu,
 - c) dachy dwuspadowe symetryczne o kierunku kalenicy głównej równoległym do ulic i kącie nachylenia połaci 25-35°,
 - d) budynki gospodarcze i garażowe maksymalnie do 60 m² powierzchni użytkowej, sytuowane w głębi działek z możliwością zbliżenia się do granicy z działką sąsiednią, jednokondygnacyjne,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do ogólnych powierzchni działek - 20 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50 % powierzchni działek,
- 3) zasady ochrony przyrody, środowiska oraz krajobrazu kulturowego:
 - obowiązek zachowania poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**, przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania obiektami i urządzeniami związanymi z funkcją rolniczą i ogrodniczą.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę związaną z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego - uprawami szklarniowymi, z możliwością dalszej rozbudowy,
 - b) rozbudowa upraw szklarniowych maksymalnie do 80 % powierzchni terenu w granicach linii rozgraniczających,
 - c) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, gospodarczą i handlową związaną z potrzebami prowadzonego gospodarstwa ogrodniczego,
 - d) zalecenie rozbioru istniejących kominów i likwidacji dotychczasowego systemu ogrzewania szklarni paliwem stałym,
 - e) obsługa komunikacyjna terenu - bezpośrednio z ul. Torowej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek sytuowania nowej zabudowy o funkcjach niemieszkalnych wewnątrz terenu określonego nieprzekraczalnymi liniami dla tej zabudowy,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynku mieszkalnego wyłącznie w strefie określonej na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami dla zabudowy mieszkaniowej,
 - c) budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, w tym poddasze użytkowe, niepodpiwniczony, maksymalnie do wysokości 8 m do kalenicy i 5 m do okapu, z dachem dwu lub wielospadowym symetrycznym, o kącie nachylenia połaci 25-35 °,
 - d) budynki gospodarcze jednokondygnacyjne, o powierzchni zabudowy maksymalnie do 100 m², z dachem dwuspadowym,
 - e) budynek usługowo-handlowy wolno stojący lub stanowiący wydzieloną część budynku mieszkalnego lub gospodarczego, jednokondygnacyjny, nawiązujący do pozostałych.
 - f) zabudowa szklarniowa lub tunele foliowe, ogrzewane, o wysokości maksymalnie 7 m.

- 3) zasady ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu kulturowego:
 - a) zalecenie stosowania do ogrzewania szklarni gazu przewodowego,
 - b) obowiązek zachowania poziomu hałasu odpowiednio jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo ochrony środowiska.

Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, tereny lasów, przeznaczone do zachowania bez możliwości zmiany dotychczasowego użytkowania.

2. Wyznacza się tereny obecnego nieużytku, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZL**, one do zalesienia. Do czasu zalesienia ustala się dla terenu zakaz zabudowy.

1. Wyznacza się, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** tereny infrastruktury - następująca stacja transformatorowa o numerze eksploatacyjnym 3-0483 - przewidzianą do adaptacji z możliwością wykorzystania na warunkach przewidzianych w przepisach odrębnych po uzgodnieniu z właściwym organem energetycznym. Na terenie zakładu produkcyjnego oznaczonym symbolem 1P ustala się lokalizację abonenckiej stacji transformatorowej służącej wyłącznie potrzebom jej użytkownika, a w bryłę projektowanych budynków zakładu.

Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację wraz z urządzeniami technicznymi, o znaczeniu gminnym, oznaczone na rysunku planu symbolami :
 droga publiczna dojazdowa, ulica Torowa- odcinek,
 droga gminna Nr 371704, lokalna, ulica Długa,
 droga dojazdowa wewnętrzna (odcinek ul. Torowej)
 ustala się:

ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 ulicy Torowej na odcinku stanowiącym drogę publiczną, dojazdową oznaczoną symbolem D-D, szerokość korytarza w liniach rozgraniczających 10 m wraz z geometrycznym rozwiązaniem skrzyżowań w celu zapewnienia widoczności,
 ulicy Długiej - lokalnej (droga gminna Nr 371704), szerokość korytarza w liniach rozgraniczających 12 m,
 ul. Torowej na odcinku stanowiącym drogę dojazdową wewnętrzną - szerokość korytarza w liniach rozgraniczających - dotychczasowa, lecz nie mniejsza niż 6,0 m,
 ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi,
 przebiegu korytarzu ulicy Torowej na odcinku stanowiącym drogę publiczną - ustala się przebieg tego rowu odwodnieniowego odprowadzającego wody deszczowe z terenu o symbolu 1P zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym i stanowiącego o odwodnieniu reszty terenu objętego planem,
 try i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu : zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą komunikacji.

i. Wyznacza się tereny przeznaczone pod komunikację kolejową, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kk**, dla których ustala się:
 przebieg istniejącego strzeżonego jednopoziomowego przejazdu drogowego, stanowiącego elementu publicznego z drogi krajowej Nr 14, przez linię kolejową z możliwością przebudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych po uzgodnieniu z zarządcą drogi i zarządcą kolei,
 przebieg istniejącego zjazdu publicznego z drogi krajowej Nr 14 - głównej ruchu drogowego z dopuszczeniem przebudowy na warunkach wynikających z przepisów odrębnych po uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej oraz zarządcą kolei.

§
przeznacz

§
stację tra
przebud
zakładen
lokalizac
wbudowa

§
znaczeni
- 1KD-D
- 2KD-L
- 3KDw -
dla który

1) zasa
a) c
1
n
b) d
n
c) d
li
d) d
p
e) w
o
z
p

2) parar
obiekt

§
planu sym
1) zach
zjazd
wynik
2) zach
przys
odręb

§ 16. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

1. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi wszelkich planowanych inwestycji związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30 cm,
 - b) zmiany użytkowania terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu na koszt właściciela lub użytkownika gruntu:
 - archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje,
 - nadzorów archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu z rygiem zmian na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych obiektów archeologicznych.
2. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: - zakaz lokalizacji reklam o powierzchni przekraczającej 2 m²,
3. granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
 - zakaz zabudowy oraz lokalizowania miejsc pracy, a także składowania materiałów w strefie ochronnej od elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV przewidzianej do zachowania. Ewentualne dopuszczenie urządzenia miejsc parkingowych w strefie wymaga uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym,
4. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) obszar oznaczony symbolem 1P nie wymaga scaleń, nie jest także przewidziany wtórny podział terenu.
 - 2) dla terenów oznaczonych symbolami 2P i 3P - zakaz wtórnego podziału działek, dopuszcza się łączenie działek,
 - 3) dla terenów oznaczonych symbolami MN i RM dopuszczalny podział obejmuje wyłącznie działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 149/7, gdzie ustala się jako zasadę podziału działki na 3 części - zachowanie bezpośredniej dostępności dzielonych działek do ulicy Torowej i zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - 4) dopuszcza się możliwość łączenia działek i zagospodarowanie ich przez jednego inwestora.
5. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-D obowiązuje zachowanie na odcinku o długości 430 mb dotychczasowych parametrów drogi publicznej dojazdowej, jednojezdniowej, z 2 pasami ruchu, o szerokości jezdni min. 5 m bez utwardzonych poboczy,
 - 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-L obowiązuje zachowanie na odcinku 220 mb dotychczasowych parametrów drogi publicznej lokalnej, jednojezdniowej, z 2 pasami ruchu, o szerokości jezdni min. 5 m, bez utwardzonych poboczy.
 - 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDw obowiązuje zachowanie dotychczasowych parametrów drogi dojazdowej wewnętrznej,
 - 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Kk obowiązuje zachowanie strzeżonego przejazdu przez tory kolejowe oraz wszystkich istniejących elementów infrastruktury kolejowej,
 - 5) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej, naziemnej i podziemnej, wszystkich mediów w ramach dojazdów i dojazdów oraz w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych, a także na terenach przemysłowych. Ewentualne przejście z urządzeniami infrastruktury przez tereny kolejowe wymaga uzgodnienia z właścicielem terenu.
- 6) zasilanie w energię elektryczną:
 - a) terenu oznaczonego w planie symbolem 1P :
 - ze stacji abonenckiej zlokalizowanej na terenie o symbolu 1P do wielkości określonej przez zakład energetyczny w warunkach technicznych użytkowania stacji,
 - z linii energetycznej PKP linią kablową w ulicy Torowej wybudowaną dla potrzeb odbiorcy na warunkach uzgodnionych z PKP,

- b) pozostałych terenów: z istniejących w ulicach Torowej i Długiej linii niskiego napięcia wyprowadzonych ze stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem E,
 - c) ustala się strefę ochronną od linii 15 kV na odcinku według rysunku planu, jako pas szerokości 15 m z zakazem zabudowy określonym w przepisach odrębnych. Pozostały odcinek stanowiący odgałęzienie linii po działkach Nr 141/1 i 141/5 jest przewidziany do skablowania. Dopuszcza się skablowanie całego odcinka napowietrznego linii w granicach planu.
- 7) zaopatrzenie w wodę: z istniejącej gminnej sieci wodociągowej Φ 225 w ul. Długiej lub Φ 90 w ul. Torowej. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P dopuszcza się budowę własnej studni głębinowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) terenu oznaczonego symbolem 1P i RM: z indywidualnej kotłowni gazowej lub gazowo-olejowej,
 - b) terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej, w tym również o tymczasowej funkcji mieszkaniowej: z indywidualnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania ekologicznych źródeł energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki),
- 9) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo - do kanalizacji sanitarnej dla wsi Chechło I na warunkach uzgodnionych z gminą. Do czasu budowy kanalizacji - dopuszcza się rozwiązanie tymczasowe: gromadzenie ścieków sanitarnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych opróżnianych przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników. Dopuszcza się też wariant uwzględniający budowę własnej oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym symbolem 1P z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych krytym kanałem do odbiornika, którym jest rów melioracyjny położony na północ od terenu objętego planem.
- 10) odprowadzenie ścieków przemysłowych: docelowo do kanalizacji sanitarnej z obowiązkiem podczyszczenia na własnym terenie 1P do warunków uzgodnionych z użytkownikiem sieci i odbiorcą ścieków. Do czasu budowy kanalizacji - dopuszcza się rozwiązanie tymczasowe: gromadzenie ścieków technologicznych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z wywozem do oczyszczalni ścieków.
- 11) odprowadzanie wód deszczowych:
- b) z terenów przemysłowych - kanalizacją deszczową do otwartego rowu w korytarzu ul. Torowej z obowiązkiem zastosowania urządzeń do oczyszczania ścieków opadowych na wlocie do rowu, zgodnie z wydanym pozwoleniem wodno-prawnym,
 - c) dla pozostałego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową - powierzchniowo po terenach własnych działek oraz przy wykorzystaniu otwartego rowu w ul. Torowej oraz projektowanego jego przedłużenia do rowu melioracyjnego położonego na północ od ul. Długiej.
- 11) zaopatrzenie w gaz przewodowy: z istniejącej w ulicy Torowej sieci gazowej,
- 12) sieć telefoniczna - z istniejącej sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejących przyłączy,
- 13) gromadzenie odpadów:
- a) na terenie oznaczonym symbolem P - zgodnie z ustaleniami § 6 ust.2 pkt 3 lit. g i h,
 - b) na pozostałym terenie: gromadzenie odpadów komunalnych w indywidualnych pojemnikach ustawionych na działkach z obowiązkiem utrzymania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym oraz usuwaniem w ramach gminnego systemu utrzymania porządku i czystości.
6. sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: ustala się wyłącznie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P. Termin tymczasowego użytkowania określa się na 20 lat. Do czasu zagospodarowania tych terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.

7. Stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku jej zbycia określa się następująco:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1P - 30 %
- 2) dla terenu oznaczonego symbolami 2P i 3P - 10 %
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem MN - 0 %
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem MR - 0 %,
- 5) dla pozostałych terenów - 0 %.

Rozdział III **Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 18. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek Nr 141/1 i 141/2 we wsi Chechło I uchwalony uchwałą Nr XIV/107/2000 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 15 lutego 2000 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 38/2000, poz. 204 z dnia 22.03.2000 r.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Przewodniczący
Rady Gminy
[Signature]
Stefan Ropega