

**UCHWAŁA NR XXX/223/2013
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia 18 czerwca 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem A21PU

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 2013 r. poz. 594) 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 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz.1445 oraz z 2013 r. poz. 21) w związku z uchwałą Nr XX/136/2012 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem A21PU w Chechle Pierwszym, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem A21PU w Chechle Pierwszym 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 1:500 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 1:500, 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 położony w granicach linii rozgraniczających teren oznaczony, w obowiązującym w okresie sporządzania niniejszej zmiany planie miejscowym dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie, symbolem A21PU 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 oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek (nie dotyczy lokalizowania obiektów małej architektury);
- 10) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek objętych jednym pozwoleniem na budowę;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie z zaliczeniem podcieni;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połąci 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, do całej powierzchni tej działki;
- 14) oddziaływaniu na środowisko – należy przez to rozumieć oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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 oznaczone symbolem PU tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów wraz z zabudową usługową jako przeznaczeniem dopuszczalnym, stanowiące jedną działkę inwestycyjną.

§ 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) obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) dóbr kultury współczesnej.

§ 5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:500 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 i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV przewidzianych do zachowania;
- 5) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej przewidzianej do przebudowy na kablową wraz ze zmianą przebiegu;
- 6) strefy zjazdów publicznych na obszar objęty planem;
- 7) strefa zjazdu awaryjnego;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem PU.

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

- 1) obecne położenie punktu osnowy geodezyjnej II klasy;
- 2) przeznaczenie terenów położonych w sąsiedztwie, w większości objętych obowiązującym planem miejscowym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uwzględnione w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń). Nie występują też drogi publiczne.

2. Obszar objęty planem stanowi jedno całościowe zamierzenie inwestycyjne.

3. 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;
- 3) ustala się grodzenie terenu od strony dróg publicznych (ul.Długa – 3KDL i ul.Torowej – 2KDD) ogrodzeniami z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości 200 cm od poziomu terenu. Wzdłuż bocznych granic – dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 250 cm. Powyżej wysokości 250 cm można zastosować przezroczysty ekran akustyczny, ewentualnie obsadzony zielenią;
- 4) ustala się ujednoliconą kolorystykę budynków uwzględniającą logo firmy, jednak z wykluczeniem kolorów jaskrawych w elewacjach i pokryciu dachu;

5) na obszarze objętym planem od strony dróg publicznych (ul.Torowa i ul.Długa) ustala się 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.

§ 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:

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;

3) 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;

4) docelowo teren jest przewidziany do wyposażenia w kanalizację sanitarną. Do czasu budowy sieci dopuszcza się gromadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z obowiązkiem likwidacji po podłączeniu zakładu do sieci. Dopuszczalna jest budowa własnej, zakładowej oczyszczalni ścieków z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do otwartego rowu melioracyjnego RP-4 przebiegającego na północ od ul. Długiej;

5) 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;

6) w zakresie ogrzewania plan ustala zachowanie i kontynuację dotychczasowego sposobu ogrzewania budynków z wykorzystaniem gazu przewodowego;

9) 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;

10) obszar objęty planem nie jest klasyfikowany akustycznie.

§ 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 fragmencie terenu położonego w północnej części terenu, gdzie przebiega przewidziana do zachowania napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości korytarza po 7,5 m od osi linii w każdą stronę. W strefie ustala się zakaz zabudowy, przy czym zakaz ten nie będzie miał zastosowania w przypadku przeniesienia linii lub jej skablowania.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje sieć drenarska.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Wyznacza się tereny zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**, 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 (min. sklep firmowy), parkingi, obiekty małej architektury, urządzenia związane z reklamą firmy, urządzenia komunikacji kołowej i pieszej, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: realizację urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej;
- 4) 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 zgodnie z ustalonymi funkcjami z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu, w tym z obowiązkiem przeniesienia punktu osnowy geodezyjnej II klasy w miejsce i na warunkach uzgodnionych z geodetą powiatowym. Realizacja nowej zabudowy uwzględniającej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż zachodniej granicy terenu – wymaga skablowania i przeniesienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
 - 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) obowiązek zapewnienia parkingów na własnym terenie w ilości min. 30 % w stosunku do liczby zatrudnionych, a w przypadku realizacji usług handlu – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) ustala się zasadę zastosowania ujednoliconej kolorystyki elewacji budynków i pokrycia dachów uwzględniającej logo firmy;
 - 6) ekrany akustyczne mogą być usytuowane bezpośrednio przy bocznych granicach terenu;
 - 7) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej:
 - a) z istniejącej gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej (ul.Torowa o symbolu w obowiązującym planie miejscowym symbolem 2KDD),
 - b) z istniejącej gminnej drogi klasy lokalnej (ul.Długiej o symbolu w obowiązującym planie miejscowym symbolem 3KDL);
 - 8) w przypadku realizacji obiektów i urządzeń o wysokości 50 m npt i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze, ustala się obowiązek zgłoszenia, za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi, przed wydaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia oznakowania przeszkodowego tych obiektów.
3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy przemysłowej i składowo-magazynowej - 4 kondygnacje nadziemne, jednak nie więcej niż 15,0 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 25 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 użytkowe, jednak nie więcej niż 12 m do kalenicy;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie, kolebkowe lub spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30°; zróżnicowanie może dotyczyć kierunku kalenicy;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60 %;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 % powierzchni działki;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,3-1,0;
- 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 ust.3 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 wody 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, akceptowane przez właściwy organ, sposoby gromadzenia i wykorzystywania wód deszczowych;
- 3) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, obowiązek ich podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi sposoby realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych;
- 4) ścieki bytowe i przemysłowe, do czasu budowy sieci, będą gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewowego przy istniejących oczyszczalniach ścieków w Pabianicach, w Dobroniu lub w innych miejscowościach. Dopuszcza się budowę własnej zakładowej oczyszczalni 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 (np. ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych);
- 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. ogniw fotowoltaiczne, 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 (poza obszar gminy Dobroń), zaś odpady przemysłowe – zgodnie z zakładowym programem gospodarki odpadami realizowanym według przepisów odrębnych.

5. Szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) teren przemysłowy stanowi jedną działkę inwestycyjną i nie jest obszarem wymagającym scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scaleń i podziału nieruchomości według zasad określonych w przepisach odrębnych – należy uwzględnić następujące warunki:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 0,5 ha,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 20 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: w przedziale 75-90°.

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.

§ 12. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z niniejszą zmianą planu, obowiązuje dotychczasowy, również przemysłowy sposób użytkowania, zabudowy i zagospodarowania.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem PU ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości w wysokości 2%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 15. W granicach objętych niniejszym planem miejscowy traci moc obowiązującą 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.).

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

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

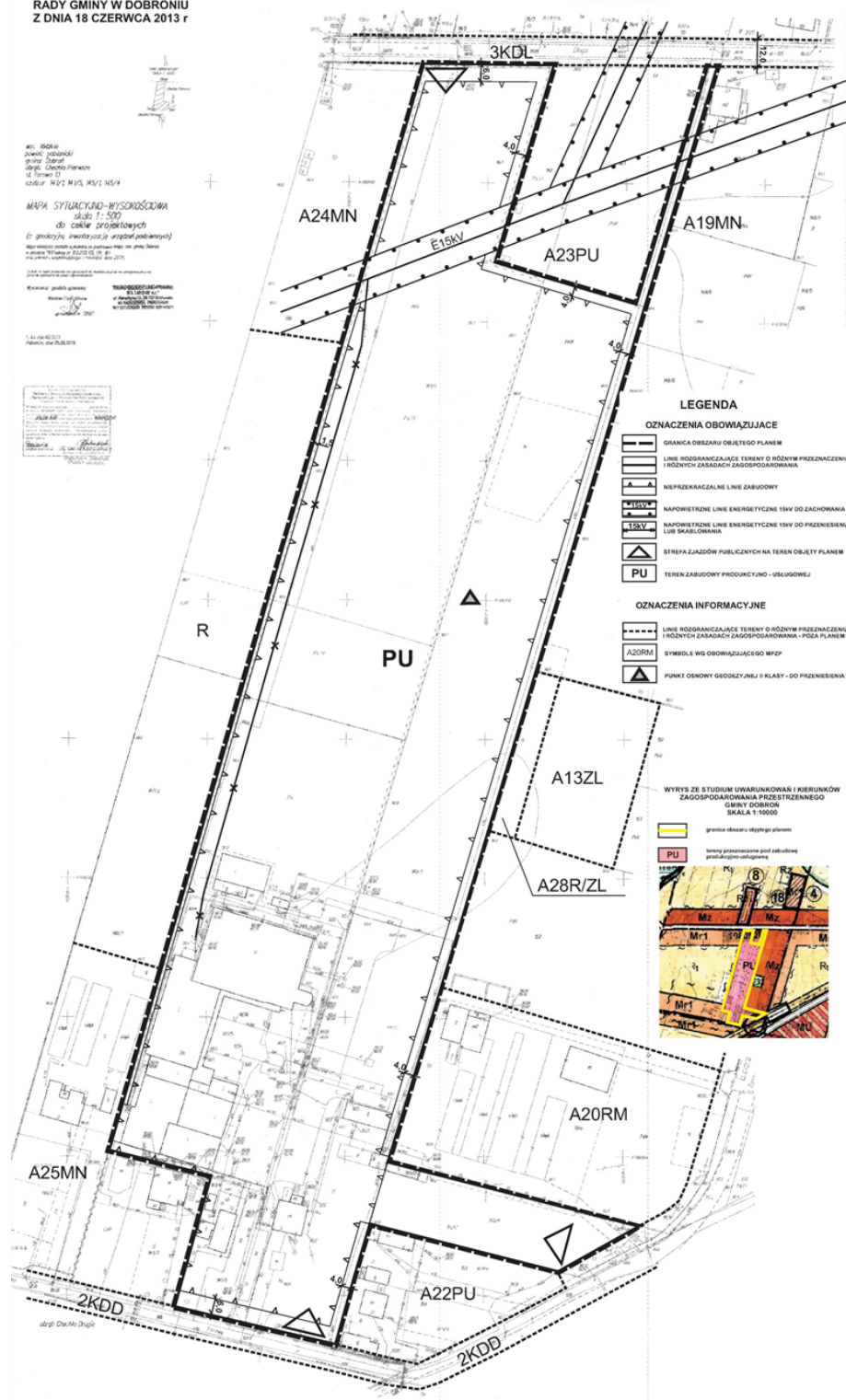
Tomasz Kania

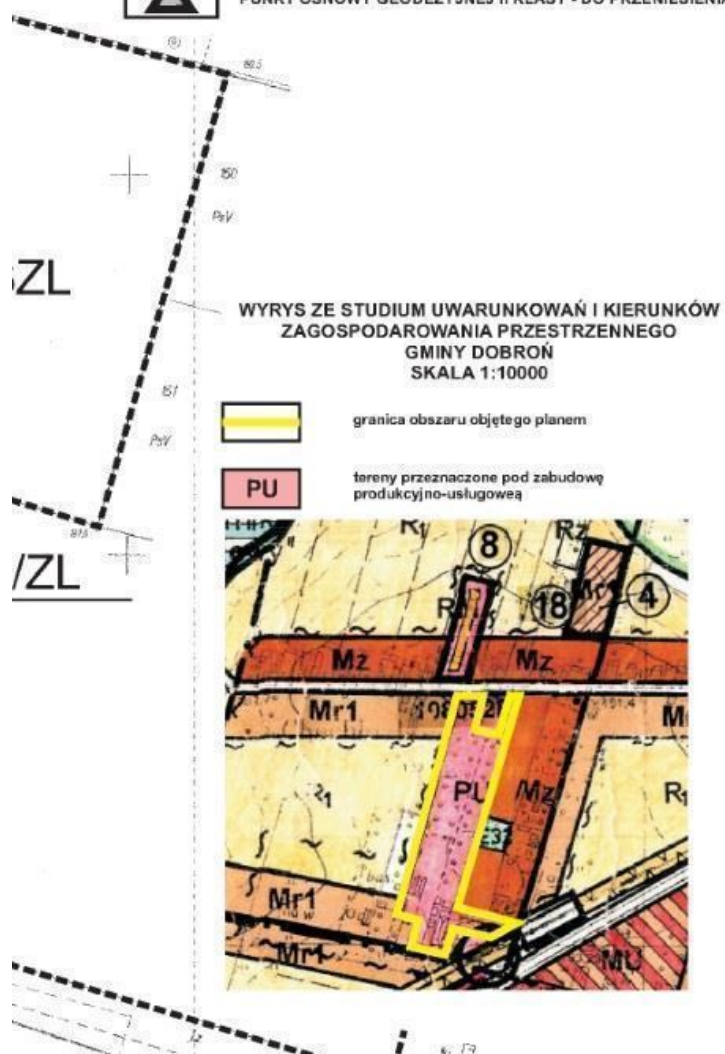
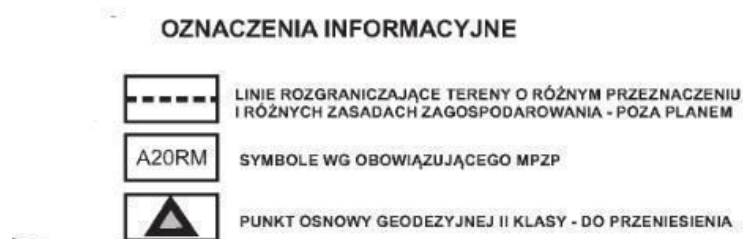
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXX/223/2013
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 18 czerwca 2013 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU CZĘŚCI SOŁECTW CHECHŁO PIERWSZE I CHECHŁO DRUGIE
W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ TEREN OZNACZONY SYMBOLEM A21PU**

SKALA 1 : 500

RUSUNEK PLANU - ZAŁĄCZNIK Nr 1
DO UCHWAŁY Nr XXX/223/13
RADY GMINY W DOBRONI
Z DNIA 18 CZERWCA 2013 r





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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem A21PU był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu od 23 kwietnia do 14 maja 2013 r. z możliwością wnoszenia uwag do 28 maja 2013 r.

Uwagi w dniu 22 maja 2013 r.,. złożyła Pani Danuta Rybak, w których:

- 1) Nie zgadza się na dopuszczenie budowy własnej zakładowej oczyszczalni ścieków na terenie zakładu przemysłowego – producenta lodów Kilargo. Zarzuca, iż w prognozie takiej oczyszczalni ścieków się nie dopuszcza;
- 2) Nie zgadza się na ustalenie wysokości zabudowy przemysłowej do 23 m. Żąda pozostawienia wysokości zgodnie z obowiązującym planem miejscowym tj. do 16 m;
- 3) Sprzeciwia się budowie w granicy ze swoją nieruchomością płotu oraz ekranów akustycznych do łącznej wysokości 5 m;
- 4) W prognozie oddziaływania na środowisko nie ustosunkowano się do kwestii zagrożeń wynikających ze stosowania amoniaku jako czynnika chłodzącego;
- 5) Uważa, że obszar przemysłowy powinien być klasyfikowany akustycznie, m.in. ze względu na transport ciężarowy i hałas urządzeń chłodniczych.

Informuje, iż o swoje życie i zdrowie obawiają się również najbliżsi sąsiedzi, których wymienia po nazwisku (6 rodzin).

Wójt Gminy uwagi rozpatrzył w dniu 3 czerwca i ponownie w dniu 17 czerwca 2013 r., w którym rozstrzygnął o uwzględnieniu w całości kwestii wysokości zabudowy zmniejszając ją do 15 m. Nieuwzględnione uwagi Wójt Gminy przedłożył Radzie Gminy do rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie:

- 1) Uwagę dotyczącą dopuszczenia budowy zakładowej oczyszczalni ścieków należy odrzucić, bowiem termin ustalonego w obecnie obowiązującym planie miejscowym docelowego sposobu rozwiązania gospodarki ściekowej poprzez budowę kolektorów sanitarnych i odprowadzenie ścieków z części obszaru Chechła Pierwszego do Pabianic, a w części do gminnej oczyszczalni ścieków w Zakrzewkach w najbliższych latach nie jest możliwy do określenia. Nawet w przypadku skierowania tworzonych w zakładzie ścieków technologicznych do kanalizacji sanitarnej i tak zakład musiałby na własnym terenie te ścieki podczyścić do parametrów uzgodnionych z odbiorcą. Zakład decyduje się więc na budowę własnej oczyszczalni o technologii umożliwiającej jej funkcjonowanie w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. W prognozie na str. 5 jest mowa o dopuszczeniu realizacji indywidualnych sposobów rozwiązania zarówno zaopatrzenia w wodę jak i gromadzenia i neutralizacji ścieków, a więc nie jest prawdą, iż w prognozie nie dopuszcza się budowy zakładowej oczyszczalni ścieków;
- 2) Według art. 113 ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tereny o funkcji przemysłowej nie są klasyfikowane akustycznie, w związku z czym również plan miejscowy jako prawo lokalne nie może wprowadzać takich ustaleń. Chroniony akustycznie jest za to teren położony od strony wschodniej w sąsiedztwie, tuż za granicą terenu przemysłowego. Jest to teren przeznaczony w części pod zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego i w pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, dla których należy zapewnić warunki i standardy właściwe dla funkcji mieszkaniowej, w tym m.in. odpowiedni poziom hałasu. To dlatego właśnie właściciel terenu przemysłowego ma obowiązek tak gospodarować na swoim terenie, aby na terenie sąsiednim poziom hałasu mógł być zgodny z odpowiednimi normami. Jako

reakcję na ten obowiązek zakład przemysłowy postanowił zastosować ekrany akustyczne do wysokości koniecznej dla utrzymania odpowiedniego poziomu hałasu za tym ekranem. W dotychczasowym planie miejscowym taką funkcję miała pełnić zieleń izolacyjna, której jednak nie można posadzić wzdłuż ogrodzenia z uwagi na przebiegające sieci infrastruktury technicznej. W planie nie ma ustalonej wysokości ekranów, gdyż ich wysokość będzie wynikać z pomiarów i obliczeń natężenia hałasu w tych miejscach. Dlatego też uwagę w tym zakresie należy odrzucić;

- 3) Zarzut do prognozy, iż nie ustosunkowuje się do zagrożeń wynikających ze stosowania amoniaku można wyjaśnić, bowiem amoniak stosowano do tej pory od początku istnienia zakładu, jest on stosowany obecnie i będzie nadal stosowany. Plan w tym zakresie nic nie zmienia powtarzając tylko dotychczasowe ustalenia odnoszące się do planu ratowniczego i monitoringu. Organem w tym zakresie właściwym do ustosunkowania się jest Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi i Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach, którzy nie zgłosili uwag do opracowanej prognozy. Sytuacja w tym zakresie jest przedmiotem stałego monitoringu zgodnie z odrębnymi przepisami i w tym zakresie organ samorządowy nie ma podstaw do interwencji. Zakład nie jest zaliczany do grupy takich, które stwarzają zagrożenie występowaniem poważnych awarii;
- 4) Już dotychczas obowiązujący plan miejscowy zakładał rozbudowę zakładu przemysłowego i obecnie w tym zakresie ustalenia są powtórzone. Co do klasyfikacji akustycznej – ustosunkowano się w poz. 2. W tym zakresie uwagi nie można uwzględnić.

Powyższe rozstrzygnięcie potwierdzono głosowaniem nad każdą nieuwzględnioną przez Wójta Gminy uwagą.

W kwestii zastrzeżeń innych sąsiadów wobec ustaleń planu dla terenu przemysłowego w Chechle Pierwszym – formalnie ich nie wniesiono, a Pani Danuta Rybak nie przedstawiła upoważnień do występowania w ich imieniu, rozstrzygnięcia zatem nie podejmowano.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Tomasz Kania

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/223 /2013

Rady Gminy w Dobroniu

z dnia 18 czerwca 2013 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) Rada Gminy w Dobroniu stwierdza, że w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części dotyczącej terenów oznaczonych symbolem A21PU nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasad finansowania.

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 2012 r. poz. 647, z późn. zmianami) Rada Gminy w Dobroniu nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady
Gminy w Dobroniu

Tomasz Kania