

Projekt

Uchwała Nr RADY GMINY w DOBRONIU

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Drugie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz z uchwałą Nr XXVIII/215/17 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Drugie, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Drugie w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) 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 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania strefy działalności gospodarczej położonej we wsi Chechło Drugie w sąsiedztwie węzła „Dobroń” na drodze ekspresowej S14, obejmującej obszar, którego szczegółowe granice przedstawione są na załączniku Nr 1.

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

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy w Dobroniu;
- 2) planie – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy w Dobroniu;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie ewidencyjnej w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;

- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony rodzaj przeznaczenia, inny niż przeznaczenie podstawowe, który nie stanowi uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczny;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu;
- 10) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek budowlanych zagospodarowanych tym samym zamierzeniem inwestycyjnym;
- 11) 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;
- 12) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 13) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10° ;
- 14) dachu spadowym – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10° , przy czym dach wielospadowy to dach o więcej niż dwóch połaciach;
- 15) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórkę budynków w przypadku innych, zgodnych z niniejszym planem, zamierzeń inwestora;
- 16) rozbudowie budynków – rozumie się przez to wszelkie przekształcenia budynków, w wyniku których następuje powiększenie ich kubatury, w tym również nadbudowa i zmiana geometrii dachu;
- 17) nadzorze archeologicznym – rozumie się przez to rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 18) modernizacji – rozumie się przez to unowocześnienie, współczesnienie, trwałe ulepszenie, np. istniejącego obiektu budowlanego prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej oraz prace związane z podnoszeniem walorów estetycznych i użytkowych obiektu lub innego produktu.

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

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem 1RM tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową;
- 2) oznaczone symbolami 1PU i 2PU tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny;

- 3) oznaczone symbolami 1KDS i 2KDS tereny przeznaczone pod komunikację – drogi publiczne: ekspresowa S14 (symbol 1KDS) oraz teren związany z obsługą drogi ekspresowej (symbol 2KDS);
- 4) oznaczone symbolem 3KDG tereny przeznaczone pod komunikację – drogi publiczne: wojewódzka Nr 482 główna;
- 5) oznaczone symbolem 4KDW tereny przeznaczone pod komunikację – droga wewnętrzna.

§ 5. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach 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 i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, bowiem takie nie występują. Nie ustala się także krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego, gdyż takie na obszarze planu nie występują.

§ 7. 1. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 5) przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV z pasami technicznymi;
- 6) podstawowe przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny, są to:

- 1) udokumentowane zasoby wód podziemnych (nieczynna studnia planowana w przeszłości jako element ujęcia wód podziemnych dla miasta Pabianice);
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi – poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) orientacyjna lokalizacja stanowiska archeologicznego wg AZP;
- 4) granice gruntów zmeliorowanych drenażem;
- 5) zalecane tereny zieleni izolacyjnej, wysokiej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych; zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa oraz infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 3) dopuszcza się realizację przedsięwzięć nieuciążliwych oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których jest lub może być wymagane przeprowadzenie pełnego postępowania w zakresie oceny oddziaływania na środowisko włącznie z przygotowaniem raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 5) plan ustala obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.
- 6) ustala się zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z selektywnym magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RM ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy zagrodowej; pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie;
- 8) zachowuje się istniejący, oznaczony na rysunku planu odwiert studni głębinowej – jako udokumentowane zasoby wód podziemnych, do czasu jego ewentualnej likwidacji przez właściciela;
- 9) granice terenów oznaczonych symbolami 1PU i 2PU stanowią również granice strefy ochronnej dla dopuszczalnych na terenach lokalizacji urządzeń wykorzystujących do produkcji energii elektrycznej i ciepłej odnawialnych źródeł opartych o energię słoneczną i ziemi o mocy powyżej 100 kW;
- 10) w projektowaniu i realizacji budynków i budowli - obowiązek uwzględnienia możliwego wpływu warunków ekstremalnych zmieniającego się klimatu;

- 11) na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowane złoża surowców, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny naturalnych zagrożeń geologicznych;

2. Dla realizacji zadań w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wydodrębnionych na rysunku planu i w rozdziale 3.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej wskazanych w studium gminy Dobroń, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie;
- 2) tereny komunikacji publicznej oznaczone symbolami 1KDS, 2KDS, 3KDG stanowiące inwestycje celu publicznego, są wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 11. Dla terenów i działek w zależności od ich przeznaczenia, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się zasady wydzielania miejsc parkingowych oraz zasady ich bilansowania:

- 1) obowiązek bilansowania miejsc parkingowych w ramach własnej działki budowlanej lub działki inwestycyjnej;
- 2) w ramach ustalonej liczby miejsc parkingowych, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów za wyjątkiem obiektów lokalizowanych na potrzeby prowadzenia budowy w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 13. Na obszarze w granicach planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej, określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym regionu i gminy zapewniają:
 - a) droga krajowa, klasy ekspresowej S14 stanowiąca fragment węzła „Dobroń” oznaczona w planie symbolem 1KDS,
 - b) droga wojewódzka Nr 482, klasy głównej, oznaczona w planie symbolem 3KDG;

- 2) obsługa terenów wyznaczonych w planie o różnych funkcjach, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, poprzez:
 - a) istniejącą drogę wojewódzką,
 - b) drogę wewnętrzną, oznaczoną w planie symbolem 4KDW,
 - c) drogi wewnętrzne dopuszczone do wyodrębnienia w ramach poszczególnych terenów na potrzeby realizowanych inwestycji.
- 3) sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg, określa się w ustaleniach szczegółowych zawartych w rozdziale 5;
- 4) z zastrzeżeniem § 21 pkt 12, wyklucza się obsługę komunikacyjną terenów i nowych działek z drogi ekspresowej, oznaczonej symbolem 1KDS.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się adaptację, rozbudowę, przebudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz realizację nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 16. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:
 - a) z wyłączeniem korytarzy dróg publicznych: ekspresowej i głównej,
 - b) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;
- 2) w uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w punkcie 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy), dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociagową,
 - b) w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,
 - c) na terenach istniejącego zainwestowania dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych lub wierconych i ich wykorzystanie w celach gospodarczych,
 - d) przy rozbudowie sieci wodociagowej należy uwzględnić wymogi dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w szczególności lokalizację hydrantów przeciwpożarowych oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych w oparciu o istniejącą lub projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,

- b) do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych lokalizowanych na terenie nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny, pod warunkiem zapewnienia wywozu zgromadzonych nieczystości do wskazanej oczyszczalni lub do lokalizowanych na terenie nieruchomości biologicznych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania wymaganych przepisami odrębnymi pozwoleń na odprowadzenie oczyszczonych ścieków do gruntu lub do wód powierzchniowych,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do gminnej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych według rozwiązania indywidualnego: powierzchniowo i w lokalnych układach sieciowych do istniejących rowów melioracyjnych lub do ziemi,
 - b) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną lub wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwość zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnie spowolnić ich odprowadzanie do odbiorników,
 - c) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane na grunt bez oczyszczenia,
 - d) obowiązuje podczyszczenie ścieków opadowych w granicach własnej działki lub terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, dla wszystkich obiektów i terenów, z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska, w szczególności z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych, z terenów wokół śmietników, myjni samochodowych i punktów napraw samochodowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi, do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek selektywnego gromadzenia odpadów na terenie działek oraz ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi; na terenach oznaczonych symbolami 1PU i 2PU – zgodnie z zakładowymi programami gospodarki odpadami według przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu niskoemisyjnych nośników energii cieplnej (np. olej opałowy, gaz przewodowy, gaz propan-butan ze zbiorników nadziemnych lub podziemnych, itp), a na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oznaczonych symbolami 1PU i 2PU – z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, z możliwością wykorzystania do celów grzewczych odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną i ziemi;
- 8) w zakresie usług telekomunikacyjnych:
- a) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych, a także lokalizację innych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) ustalenia dotyczące maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy lokalizowanej na poszczególnych terenach o różnym przeznaczeniu zawarte w rozdziale 4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

9) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) przewodowy,
- b) z butli propan – butan oraz z naziemnych lub podziemnych zbiorników lokalizowanych na własnym terenie;

10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy – z istniejącej i projektowanej sieci niskiego i średniego napięcia z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- b) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz wydzielenia działki o minimalnych wymiarach 5,0 m x 6,0 m dla stacji wewnętrznej lub 3,0 m x 2,0 m w przypadku stacji słupowej,
- c) w stosunku do istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia ustala się ich zachowanie, w tym z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu lub układem komunikacyjnym,
- d) dla sytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- e) ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- f) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną i ziemi, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii,

11) w zakresie melioracji ustala się:

- a) likwidację występujących urządzeń melioracyjnych w granicach terenów oznaczonych symbolami 2PU i 1RM w przypadku realizacji inwestycji zgodnej z przeznaczeniem, przy zachowaniu drożności pozostałego układu melioracji i kierunku odpływu wody;
- b) ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) w przypadku stwierdzenia na działce urządzeń melioracji szczegółowych nie występujących w ewidencji urządzeń wodnych oraz gruntów zmeliorowanych, inwestor zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego ich funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rozwiązywania ewentualnych kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej we własnym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla obszaru objętego planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1PU i 2PU dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych na zasadach:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,

- c) kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) działki w stosunku do pasa drogowego – 75-105°.

§ 18. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na obszarze objętym planem, dopuszcza się, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, realizację obiektów telekomunikacji i łączności publicznej stanowiących przeszkody lotnicze. Dla projektowanych obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych w zakresie oznakowania przeszkodowego.
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) na obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV, wzdłuż których wyznacza się pasy techniczne z ograniczeniami w użytkowaniu i zabudowie, dla których ustala się:
 - a) szerokość pasów: 15,0 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej,
 - b) w granicach pasów obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji innych obiektów budowlanych w granicach pasów – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
 - d) zagospodarowanie terenu w granicach pasów powinno uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
 - e) powyższe ograniczenia nie obowiązują w przypadku likwidacji linii lub ich przeniesienia poza obszar objęty planem miejscowym.

Rozdział 3.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 19. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1RM** dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnich,
 - b) przeznaczenie służące działaniom polegającym na adaptacji istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu i ich rozbudowie oraz realizacji nowych budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, budynków i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny, wiaty i garaże na maszyny rolnicze, itp.) oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) tereny zabudowy produkcyjno – usługowej składy i magazyny, oznaczone na rysunku planu symbolem **1PU i 2PU**, dla których ustala się:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, rzemiosła, centra logistyczne, parki technologiczne, obsługa transportu oraz zabudowa usługowa z wykluczeniem usług oświaty i wychowania oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizacja odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW (m.in. wykorzystujących energię słoneczną i ziemi) jako przeznaczenie dopuszczalne,

- c) przeznaczenie służące działaniom polegającym na realizacji obiektów i urządzeń budowlanych o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi i garażowymi, wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, placami manewrowymi i obiektami infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 3) tereny komunikacji publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDS i 3KDG**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne, w ramach którego ustala się zachowanie, z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejących dróg publicznych wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 4) teren komunikacji publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDS**, dla którego ustala się zachowanie przeznaczenia związanego z obsługą drogi ekspresowej S14, w granicach własności zarządcy drogi;
- 5) teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **4KDW**, w ramach którego ustala się zachowanie, z możliwością przebudowy i rozbudowy istniejącej drogi wewnętrznej wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą.

§ 20. Dla terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym, wyróżnionych na rysunku planu i wyszczególnionych w rozdziale 3 wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w rozdziale 4 dotyczące: warunków dla istniejącej zabudowy, warunków dla projektowanej zabudowy, sposobu i parametrów zagospodarowania terenów.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2,
 - dach: wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° – 45°,
 - kierunek głównej kalenicy: prostopadły do jednej z bocznych granic działki,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz garażowych:
 - wysokość: maksymalnie 7,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - dach: spadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 35°,
 - c) dla budynków związanych z potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolnego i ogrodniczego (typu: budynki inwentarskie, składowe, magazyny, wiaty i garaże na maszyny rolnicze, itp.):
 - wysokość: maksymalnie 9,0 m,
 - dachy: jednospadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 40°,

- d) dla urządzeń rolniczych – wysokość: maksymalnie 12,0 m;
- 5) dopuszcza się łączenie funkcji: mieszkaniowej, garażowej i gospodarczej w ramach jednego budynku; obowiązują wtedy parametry jak dla budynków mieszkalnych;
 - 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,35;
 - 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
 - 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,7;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - 10) podział terenu dopuszczalny wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolniczych;
 - 11) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - 12) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi ekspresowej S14 oznaczonej symbolem 1KDS, w sposób dotychczasowy to jest według stanu obowiązującego na dzień wejścia w życie niniejszego planu.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1PU i 2PU**, ustala się:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów oraz lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poprowadzonymi w odległościach 6 m, 20 m i 40 m od linii rozgraniczających dróg i zachowaniem odległości od lasów według przepisów odrębnych;
- 2) realizacja zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) dla wszystkich budynków o funkcjach podstawowych:
 - wysokość do kalenicy: maksymalnie 25,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych: do 4,
 - dachy: spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 10° – 35°, z dopuszczeniem płaskich,
 - b) dla budynków stanowiących obsługę wjazdu, obiektów obsługi infrastruktury technicznej:
 - wysokość: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0 m,
 - dachy: spadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°,
 - c) wysokość obiektów i urządzeń technologicznych, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy – do 30 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w § 19 pkt 2 lub w formie parterowego, wolnostojącego budynku o parametrach: maksymalna wysokość – 5 m, kąt nachylenia połaci dachowych 0- do 15°;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,70;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 8) w przypadku podziału według zasad określonych w przepisach odrębnych, dla działki budowlanej przeznaczonej do zagospodarowania zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem, obowiązuje:
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m²,
 - b) warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych tzn. bezpośredniego dostępu do tej drogi lub dostępu do niej poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 8,0 m oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną;
 - c) warunek minimalnej wielkości działki budowlanej nie dotyczy podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, regulacji stanu prawnego, poprawy istniejącego zagospodarowania,
 - d) możliwość wydzielenia działek pod realizację takich obiektów i urządzeń budowlanych jak stacje transformatorowe, przepompownie ścieków i inne urządzenia infrastrukturalne, z obowiązkiem posiadania przez nie dostępu do drogi publicznej – bezpośredniego lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej.
- 9) obowiązek zabezpieczenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych na działce budowlanej (inwestycyjnej):
- a) obiekty produkcyjne i magazynowe: przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 5 zatrudnionych, dla samochodów ciężarowych – 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obiekty biurowe: przynajmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 4 zatrudnionych,
 - c) obiekty usługowe, w tym handlowe: 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów, o których mowa wyżej, wyszczególnionych w pozycjach pod lit. a-c ustala się wyznaczenie stanowisk dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową na poziomie minimum według wskaźników określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 1 stanowisko dla działki budowlanej.
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) z drogi głównej oznaczonej symbolem 3KDG.
 - b) z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW;
 - c) w celu zapewnienia przejazdu przez teren zgodnie z przepisami odrębnymi – zgodnie z uzyskaną notarialnie służebnością przejazdu i przechodu,
 - d) dla działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp.
- 11) inne ustalenia: należy zachować istniejące, przedstawione na rysunku planu udokumentowane zasoby wód podziemnych (nieczynny odwiert studni głębinowej ujęcia wód dla miasta Pabianice).

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 23. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania dróg:

- 1) wyznacza się tereny dróg publicznych z ustaleniem ich klasy, oznaczone symbolami:

- a) KDS – droga ekspresowa S14 stanowiąca element węzła „Dobroń”,
 - b) KDG – droga główna;
- 2) wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 4KDW;
- 3) dla poszczególnych dróg ustala się warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:
- a) dla drogi krajowej - węzła „Dobroń” na trasie ekspresowej S14 – 1KDS:
 - szerokość w liniach rozgraniczających znajdujących się w granicach planu: 25 m z rozszerzeniem we wschodnim odcinku,
 - adaptacja obsługi terenu oznaczonego w planie symbolem 1RM,
 - brak możliwości obsługi terenu oznaczonego w planie symbolem 2PU,
 - b) dla drogi wojewódzkiej, klasy głównej, oznaczonej w planie symbolem 3KDG:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: z zachowaniem istniejącej szerokości tj. min. 25 m, max. 34 m,
 - c) dla drogi terenu komunikacji publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDS**, dla obsługi drogi ekspresowej S14:
 - szerokość 2-10 m w granicach własności zarządcy drogi.
 - d) dla drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem 4KDW:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: z zachowaniem istniejącej szerokości tj. min. 3 m, max. 4 m,
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się dodatkowo:
- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 2) z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem 1KDS i terenu o symbolu 2KDS, możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych;
 - 4) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się w nich osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Rozdział 6

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 24. 1. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1PU i 2PU, z wyłączeniem działki nr 346 oraz zabudowanej części działki nr 236 – 20%.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla:

- 1) terenów komunikacji publicznej o symbolu 1KDS, 2KDS, 3KDG;
- 2) terenów, których przeznaczenie w stosunku do dotychczasowego nie ulega zmianie tj. terenów oznaczonych symbolem 1RM oraz zabudowanej i zagospodarowanej funkcją produkcyjno-usługową części działki nr 236;
- 3) działek nr 345 - droga wewnętrzna o symbolu 4KDW.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.