

Uzasadnienie

Wieś Chechłto Drugie w gminie Dobroń liczy około 900 mieszkańców i jest podmiejską wsią położoną na zachód od Pabianic, wzdłuż międzyregionalnej wojewódzkiej drogi publicznej Nr 482, klasy głównej, w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego „Dobroń” na trasie ekspresowej S14. Równolegle do drogi wojewódzkiej od strony północnej biegnie linia kolejowa relacji Łódź-Kaliska - Ostrów Wielkopolski z terenem kolejowym, zamkniętym.

Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 20,0 ha. Jego sąsiedztwo stanowią:

- Od strony wschodniej - droga ekspresowa S14 z węzłem „Dobroń” na skrzyżowaniu z drogą wojewódzką Nr 482, główną,
- Od strony północnej - droga wojewódzka Nr 482, główna,
- od strony zachodniej i południowej kompleks leśny Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumna okalający obszar, objęty ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody jako Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi.

Jest to teren tylko w części zabudowany. Znajdują się tutaj: w części zachodniej zakład przemysłowy branży metalowej oraz od strony drogi ekspresowej S14 – na dwóch działkach zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego. Część środkowa obszaru jest niezabudowana, gdyż znajdują się tutaj grunty rolne III klasy bonitacyjnej, prawnie chronione. Obszar ten, z uwagi na szczególnie korzystne uwarunkowania transportowe wynikające z położenia w rejonie węzła komunikacyjnego na drodze ekspresowej S14, został wskazany w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń do zagospodarowania funkcjami produkcyjno-usługowymi, składów i magazynów wymagających dobrej dostępności i obsługi komunikacyjnej transportem samochodowym.

Ta część gminy Dobroń nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzania planu miejscowego dla obszaru we wsi Chechłto Drugie Wójt Gminy Dobroń przystąpił na podstawie uchwały 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 Chechłto Drugie. Po zaopiniowaniu projektu przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 2 marca 2018 r., projekt przedłożono do uzgodnienia i zaopiniowania przez odpowiednie organy. Uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze. Projekt planu był przedmiotem dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu. Ponowne wyłożenie było spowodowane pozytywnym rozpatrzeniem uwag wniesionych podczas pierwszego wyłożenia. Podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu uwag nie wniesiono. Następnie Wójt Gminy wniósł projekt planu na sesję.

Rada Gminy w Dobroniu przyjęła plan miejscowy w dniu 26 września 2019r. uchwałą nr X/72/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Drugie.

Rozstrzygnięciem Nadzorczym z dnia 5 listopada 2019r. znak: PNIK-I.4131.938.2019 Wojewoda Łódzki stwierdził nieważność uchwały Nr X/72/19 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 26 września 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Drugie, w całości.

W związku z tym Wójt Gminy wznowił ponownie procedurę opracowania planu miejscowego w celu wyeliminowania popełnionych uchybień. Projekt planu został ponownie uzgodniony z odpowiednimi zarządcami dróg. Niestety w międzyczasie okazało się, że nie ma porozumienia pomiędzy właścicielami gruntów objętych projektem planu. Na tej podstawie do czasu wypracowania porozumienia prace nad planem zostały wstrzymane.

Obecnie uzyskano porozumienie pomiędzy właścicielami gruntów w formie aktu notarialnego, co pozwoli na wprowadzenie nowych dróg wewnętrznych lub poszerzenie istniejących w zależności od zagospodarowania i urządzenia terenu. a tym samym prace zostały wznowione. Zgodnie 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) do spraw dotyczących opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe tj. do brzmienia ustawy z 2023r. Dz. U. z 2023 r. t.j. poz. 977. W projekcie planu wprowadzono dwie zmiany, które wpłyną pozytywnie na proponowane rozwiązania. Teren rolny położony w południowej części planu, w bezpośrednim sąsiedztwie lasu został włączony do terenów produkcyjnych bez prawa zabudowy. Tereny rolne w tym miejscu praktycznie nie mają szans na prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej. A włączając do terenów produkcyjnych bez prawa zabudowy pozwoli na zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej. Zmniejszenie linii zabudowy od terenów 2KDS będących we władaniu GDDKiA Oddział w Łodzi pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu produkcyjnego, a droga ta nie prowadzi bezpośrednio na trasę S14 a jedynie do pól w sąsiedztwie S14.

Ponieważ jednak minęło 5 lat od wstrzymania prac Wójt Gminy postanowił ponownie uzgodnić i zaopiniować projekt planu w pełnym zakresie. Po uzyskaniu wszystkich opinii i uzgodnień projekt planu zostanie wyłożony do publicznego wglądu, a następnie po rozpatrzeniu ewentualnych uwag, będzie przedstawiony Radzie Gminy.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru, który prezentuje szczególne uwarunkowania komunikacyjne predysponowane do zagospodarowania obiektami związanymi z funkcjami przemysłowymi, usługowymi, logistycznymi i innymi

wymagającymi dobrej dostępności komunikacyjnej i otwarcia na rynki kraju i Unii Europejskiej.

- walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je mając na uwadze walory ekspozycyjne od drogi krajowej ekspresowej S14 i drogi wojewódzkiej.
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza środowiska przyrodniczego, w szczególności zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko wykazała jednoznacznie, że w granicach obszaru objętego planem grunty rolne o glebach wysokich klas bonitacyjnych prawnie chronionych III klasy występują na 42 % obszaru. Fragmentem grunty te są zmeliorowane drenażem. Wykorzystywane są m.in. w ramach prowadzonego gospodarstwa ogrodniczego na działkach Nr 241 i 242/2. Grunty te w części, w jakiej są przeznaczone w projekcie planu miejscowego na cele zabudowy produkcyjno-usługowej, uzyskały zgodę właściwego organu na przeznaczenie na cele nierolnicze. Przed rozpoczęciem inwestycji grunty te wymagają zdjęcia i zabezpieczenia wierzchniej warstwy gleby. W granicach obszaru objętego planem znajduje się odwiert studni głębinowej w ramach udokumentowanych zasobów wód podziemnych dla miasta Pabianice. Odwiert ten nie jest wykorzystywany. Nie występują tu grunty leśne, jednak kompleks leśny lasów państwowych administrowany przez Nadleśnictwo Kolumna sąsiaduje bezpośrednio z obszarem od strony zachodniej i południowej. Obszar nie jest objęty żadnymi formami ochrony przyrody i krajobrazu na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z położenia części obszaru w strefie ochrony archeologicznej chroniącej m.in. stanowisko archeologiczne oznaczone na arkuszu AZP numerem 69-50/38 (osada kultury pucharów lejkowatych – neolit) i dla tego obszaru zostały zawarte ustalenia nakładające obowiązek zapewnienia nad robotami ziemnymi nadzoru archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni. Teren obecnie nie jest uzbrojony w sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej, jednak wszystkie elementy tego uzbrojenia są możliwe do wykonania jako rozbudowa istniejących sieci. Na tym etapie sporządzania planu miejscowego nie zapadła jeszcze ostateczna decyzja, czy uzbrojenie to będzie wykonywane środkami własnymi gminy, czy też zgodnie z konkretnymi potrzebami przyszłych przedsiębiorców przez nich samych.

- prawo własności. Obszar objęty planem, za wyjątkiem istniejących dróg publicznych: krajowej drogi ekspresowej S14 i drogi wojewódzkiej Nr 482 klasy głównej, jest własnością prywatną i realizacja zamierzonego zagospodarowania terenów oraz ich zabudowa zgodnie z planem ma być realizowana przez przyszłych inwestorów.
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W przypadku zaistnienia konieczności wykorzystania obszaru na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – inwestycje tego celu są możliwe do realizacji w oparciu o ustalenia zawarte w § 8 ust.1.pkt 2,
- potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie poprzez ustalenie stosownych zasad w zakresie dróg publicznych.
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Takie potrzeby mogą zostać skonkretyzowane w zależności od rodzaju lokalizowanej tu działalności i podjęcia oferty przez nieznanych dziś oferentów. Wieś Chechło Drugie jest wyposażona zarówno w sieć wodociągową jak i w kanalizację sanitarną, a więc ich rozbudowa jest możliwa do wykonania. Odbiornik ścieków, jakim jest gminna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana na gruntach wsi Dobroń w odległości około 2 km od przedmiotowego obszaru ma dotychczas niewykorzystane rezerwy przepustowości, jest też możliwa budowa własnych urządzeń oczyszczających ścieki technologiczne.
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy.
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco. W toku sporządzania projektu planu zostanie zorganizowana dyskusja publiczna, a nadto, właściciele działek zainteresowanych zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze otrzymali pisemną informację o pierwszej wersji projektu planu oraz na telefoniczną prośbę - projekt planu wyłożony ponownie do publicznego wglądu.
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Wieś Chechło Drugie jest wyposażona w gminną sieć wodociągową z ujęcia wód podziemnych w Markówce. Ujęcie to z ewentualną możliwością rozbudowy pozwala zapewnić obszarowi dostawę wody dla przemysłu, jednak z pewnymi ograniczeniami dla przemysłu wodochłonnego.
- obszar objęty planem znacząco wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Będzie to bowiem obszar nowych miejsc pracy, a zatem drogi publiczne muszą przyjąć wzmożony ruch samochodowy włącznie z transportem publicznym. Przez gminę Dobroń przebiega miejska komunikacja autobusowa z Łasku do Pabianic, ponadto mieszkańcy są obsługiwani komunikacją autobusową PKS, która

prowodzi ruch drogą wojewódzką oraz komunikacją kolejową PKP. Należy oczekiwać, że obsługa miejsc pracy będzie się odbywać samochodami osobowymi i publiczną komunikacją autobusową.

- proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią ewentualnego urządzenia ścieżek rowerowych i chodników wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 482 w granicach obszaru objętego planem.
- nowa zabudowa o funkcjach określonych w niniejszym planie miejscowym obejmuje w większości obszar położony poza ukształtowaną zwartą strukturą przestrzenną wsi Chechło Drugie, stanowi jednak kontynuację tej struktury w kierunku zachodnim. Cały obszar objęty planem, wskutek tego, że od wsi jest oddzielony przestrzennie korytarzem drogi ekspresowej S14 i węzłem „Dobroń”, stanowi swoistą odrębną enklawę w przestrzeni gminy, która dzięki ustaleniom planu miejscowego może gospodarczo zaktywizować ten rejon gminy.

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

Gmina Dobroń ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. W tym studium obszar objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny oraz zabudowę zagrodową, a więc plan miejscowy nie będzie stanowił naruszenia ustaleń studium.

Rada Gminy w okresie ubiegłej kadencji podjęła uchwałę Nr L/361/23 z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych. W tej ocenie, która odnosiła się do studium uchwalonego w 2020 r. uwzględniono zamiar sporządzania planu miejscowego dla tej części wsi Chechło Drugie.

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

Realizacja planu nie wpłynie w istotny sposób na wydatki gminy na cele publiczne. Pozostałe wydatki i szacowane korzyści dla budżetu gminy są zawarte w prognozie finansowej planu.