

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXXIII/215/2005
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 29 grudnia 2005 r.

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

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży do publicznego wglądu w okresie od 14 września 2005 r. do 4 października 2005 r. wniesiono następujące uwagi:

- 13 osób wniosło uwagi dotyczące terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem D18PU i E13PU. Treść uwag była tożsama i dotyczyła braku zgody na przeznaczenie ich działek pod zabudowę produkcyjno-usługową i wnioskowania o zmianę przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
Były to uwagi następujących osób:
 1. Pana Jakuba Łagana zam. Dobroń ul. Wrocławska 10 dotyczącej działki Nr 227/2 w Dobroniu Małym,
 2. Pani Krystyny Wrześnińskiej zam. Dobroń Duży 51 dotyczącej działek Nr 26 i Nr 25/2 w Dobroniu Dużym,
 3. Pana Jerzego Otomańskiego zam. Dobroń Duży 49A dotyczącej działek Nr 26 i Nr 25/2 w Dobroniu Dużym,
 4. Pana Adama Łubisza zam. Dobroń Duży 43 dotyczącej działki Nr 35 w Dobroniu Dużym,
 5. Pani Stelli Śmiałek zam. Dobroń, ul. Demokratyczna 21 dotyczącej działki Nr 226/4 w Dobroniu Małym,
 6. Pani Stanisławy Magier zam. Dobroń Duży 42 dotyczącej działki Nr 36 w Dobroniu Dużym,
 7. Pani Doroty Bagińskiej zam. Dobroń, ul. Sienkiewicza 38 dotyczącej działki Nr 226/6 w Dobroniu Małym,
 8. Pana Józefa Miniasa zam. Dobroń Duży 40 dotyczącej działki Nr 38 w Dobroniu Dużym,
 9. Pana Pawła Madeja zam. Dobroń, ul. Zakrzewki 29 dotyczącej działki Nr 226/2 w Dobroniu Małym,
 10. Pana Janusza Widawskiego zam. Pabianice, ul. Wileńska 53/38 dotyczącej działek Nr 231 i Nr 232 w Dobroniu Małym.
 11. Pana Antoniego Prusisza za. Dobroń, ul. Szkolna 3 dotyczącej działki Nr 233 w Dobroniu Małym,
 12. Pana Mariana Brockiego zam. Dobroń, ul. Torowa 10 dotyczącej działki Nr 229 w Dobroniu Małym,
 13. Pani Janiny Klich zam. Dobroń, ul. Wrocławska 1 dotyczącej działki Nr 234 w Dobroniu Małym.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy w stosunku do w/w uwag jest następujące:
Wszystkie działki objęte uwagami położone są w kompleksie większego terenu o powierzchni ponad 20 ha mającego stanowić ofertę dla inwestorów chcących

prowadzić działalność gospodarczą. Powstanie takiej strefy produkcyjno-usługowej zostało zapoczątkowane przeznaczeniem części terenu pod duży zakład przetwórstwa mięsno-warzywnego oraz istnieniem kilku dużych obiektów usługowych (m.in. salon samochodów Skody, PH „Blachbud”, duża pieczarkarnia. Z uwagi na brak takich terenów w gminie oraz biorąc pod uwagę, że potencjalni inwestorzy będą uczestniczyli w kosztach uzbrojenia tego terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury komunalnej, a nadto z uwagi na potencjalne wpływy do budżetu gminy oraz nowe miejsca pracy - należy kontynuować działania na rzecz tworzenia warunków do inwestowania na przedmiotowym terenie. Plan przewiduje pod zabudowę mieszkaniową wystarczająco dużo terenów, które z racji funkcji muszą być uzbrojone ze środków gminy i nie wnoszą do jej budżetu istotnego wkładu. Z tych też względów wszystkie wnioski bez wyjątku podlegają odrzuceniu.

- Uwaga wniesiona przez Pana Krzysztofa Łubisza zam. w Dobroniu Dużym 39 dotycząca działki Nr 41 w Dobroniu Dużym o przeznaczenie tej działki pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Uwaga jest bezprzedmiotowa, bowiem projekt planu dotyczący tej działki przewiduje jej przeznaczenie zgodnie z wnioskiem. Teren, na którym jest położona działka Nr 41 jest oznaczony w planie symbolem E14MN-U.

- Uwaga wniesiona przez „Miklasza” Sp. z o.o. Dobroń, ul. Sienkiewicza 64 dotyczyła terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem A13U₂. W uwadze zawarty jest wniosek o powiększenie powierzchni zabudowy z 50 % na co najmniej 70 % oraz zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20 % na 10 %.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Teren objęty uwagą jest położony w centralnej części wsi gminnej Dobroń, w sąsiedztwie parku wiejskiego objętego ścisłą ochroną konserwatorską. Z racji tego sąsiedztwa jest objęty częściową ochroną konserwatorską pomimo, że nie ma tu obiektów o jakichkolwiek wartościach kulturowych. Należałoby stąd raczej sukcesywnie wyprowadzać produkcję i promować rozwój usług, w szczególności usług użyteczności publicznej. Dlatego też należy pozostawić na niezmiennym poziomie zaproponowane w projekcie planu wskaźniki i pozostałe ustalenia. Uwaga podlega odrzuceniu w całości.

- Uwagi wniesione przez Grażynę i Edwarda Jantoń, zam. w Pabianicach, ul. Dolna 46 m 3 reprezentujących Z.P.H. „JANTOŃ” w Dobroniu, ul. Sienkiewicza 68. Uwagi dotyczą terenów oznaczonych w planie symbolami: A25P, A4U₁, A24MN i A37PU. Są one następujące:

a) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem A25P:

- 1) Żądają wykreślenia z tekstu planu ustalenia obejmującego zakaz dalszej rozbudowy zakładu o części produkcyjne,
- 2) Wnoszą o wykreślenie z ustaleń planu treści odnoszących się do kątów nachylenia dachów budynków,

- 3) Wnoszą o wykreślenie ustalenia dotyczącego powierzchni biologicznie czynnej, gdyż już obecnie cała powierzchnia jest zabudowana i utwardzona,
- 4) Wnoszą o podwyższenie maksymalnej wysokości zabudowy do 18 m do gzymsu i 20 m do kalenicy przy 5 kondygnacjach nadziemnych,
- 5) Wnoszą o wykreślenie zapisu dotyczącego zakazu stosowania agresywnej kolorystyki, gdyż uniemożliwia im to stosowanie dotychczasowych barw firmowych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Ad.1. Należy uwzględnić w całości,

Ad.2. Należy uwzględnić w całości.

Ad.3. Należy uwzględnić w całości,

Ad.4. Należy uwzględnić w części poprzez rezygnację z ustalenia maksymalnej wysokości w metrach, ale zmianę ustaleń tak, iż nowa i przebudowywana zabudowa nie może przekraczać swoją wysokością obecnej najwyższej zabudowy zakładu, przy czym maksymalna wysokość zabudowy może dotyczyć maksymalnie 50 % jej powierzchni.

Ad.5. Należy uwzględnić w całości.

b) w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem A37PU:

- 1) Wnoszą o wykreślenie z ustaleń planu zapisu dotyczącego zakazu stosowania agresywnej kolorystyki ścian, bowiem uniemożliwia to właścicielowi części terenu stosowanie barw firmowych,
- 2) Wnoszą o zwiększenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 60 % na 70 % i zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 20 % na 10 %,
- 3) Wnoszą o ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 18 m do gzymsu i 20 m do kalenicy,
- 4) Wnoszą o podwyższenie maksymalnej wysokości ogrodzeń od strony ulic do 250 cm.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Ad.1. Należy uwzględnić w całości,

Ad.2. Należy uwzględnić w części poprzez zmianę ustaleń w tym zakresie do 65 % maksymalnej powierzchni zabudowy i 15 % minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,

Ad.3. Należy uwzględnić w części poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m do kalenicy,

Ad.4. Należy uwzględnić pod warunkiem, że będzie to ogrodzenie ażurowe, a nie pełne, betonowe czy żelbetonowe.

c) w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami A4U₁ i A24MN:

Postulują umieszczenie zapisów umożliwiających właścicielowi terenu oznaczonego w planie symbolem A25P, w przypadku wykupu terenów

oznaczonych symbolami A4U₁ i A24MN, przekształcenie ich w składowe części terenu przemysłowego.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy:

Uwagę należy odrzucić, gdyż proponowane ustalenie naruszyłoby obecny interes prawny dotychczasowych właścicieli działek mieszkaniowych. W przypadku wykupu tego terenu przez właścicieli zakładu przemysłowego, należy podjąć działania o zmianę planu miejscowego w tym zakresie.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) Rada Gminy w Dobroniu potwierdza słuszność tożsamych rozstrzygnięć podjętego wcześniej przez Wójta Gminy.