

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroń w okresie kadencji Rady Gminy w Dobroniu w latach 2006-2010.

Z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami):

art. 32 ust. 1. *W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust.1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Art. 32 ust.2. *Wójt, burmistrz albo prezydenta miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w usty.1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.*

Stosownie do wyżej przytoczonych treści, została dokonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroń w okresie kadencji Rady Gminy w Dobroniu tj. w okresie lat 2006 -2010. Analiza niniejsza obejmuje:

- 1) wykaz aktualnie obowiązujących na terenie gminy Dobroń planów miejscowych i ocenę ich aktualności,
- 2) wykaz projektów planów miejscowych będących w toku sporządzania z informacją o stanie ich zaawansowania,
- 3) wykaz planów miejscowych, które straciły moc obowiązującą lub zostały uchylone w okresie trwania kadencji Rady Gminy w Dobroniu,
- 4) ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń wraz z wnioskami wynikającymi z tej oceny,
- 5) wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym i gminnym, wydanych po utracie ważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń tj. w latach 2006-2010,
- 6) wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie lat 2006-2010 w podziale na sołectwa i rodzaje inwestycji.
- 7) wnioski wynikające z działań podejmowanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń.

Ad.1. Wykaz aktualnie obowiązujących w gminie Dobroń planów miejscowych:

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały, data publikacja	Położenie (sołectwo)	Obszar (powierzchnia w ha)	Uwagi dot. aktualności
1.	Mppz dla terenu oczyszczalni ścieków w Zakrzewkach	XIX/133/96 z dn.11.XII.1996 (Dz. U. W. S. Nr 2, poz.7 z 31.01.1997 r.)	Zakrzewki	ok. 2,5 ha	aktualny
2.	Mppz dla terenu zabudowy mieszk. jedn. we wsi Orpelów-Przygoń	XXII/155/97 z dn. 29.IV.1997 r. (Dz. U. W. S. Nr 9, poz.39 z 25.06.1997 r.)	Przygoń	ok. 2,5 ha	aktualny
3.	Mppz dla terenu zabudowy mieszk. jedn. we wsi Orpelów-Numerki	XIV/172/97 z 17.VI.1997 r. (Dz. U. W.S. Nr 12, pozs.54 z 29.08.1997)	Orpelów	ok. 3,0 ha	aktualny

4.	Mpzp dla terenu zabudowy usługowej we wsi Orpelów przy drodze krajowej Nr 14	IX/58/99 z dn.30.VI.1999 (Dz. U. W.Ł. Nr 99, poz.1119 z 13.08.1999 r.	Orpelów	ok. 1,7ha	aktualny
5.	Mpzp dla terenów zabudowy letniskowej we wsiach: Wymysłów Piaski i Ldzań oraz dla terenów zabud. mieszk. w Markówce, Wymysłów Franc.	XXX/259/02 z 17.VI.2002 (Dz..U.W.Ł. Nr 227, poz. 3058 z 16.IX.2002	Wymysłów Piaski, Ldzań, Markówka Wymysłów Franc	pojedyncze działki	aktualny
6.	Mpzp dla terenów zabud. letniskowej we wsi Wymysłów Piaski i zabud. mieszk. w Ldzaniu	XXXVI/274/02 z 5.09.2002 r. (Dz. U. W.Ł. Nr poz.	Wymysłów Piaski Ldzań	pojedyncze działki	aktualny
7.	Mpzp dla terenów zabud. letniskowej we wsi Wymysłów Piaski	XXV/162/05 z 22.II.2005 r. (Dz. U.W.Ł. Nr 98, poz. 966 z 7.iv.2005)	Wymysłów Piaski	pojedyncze działki	aktualny
8.	Mpzp dla części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wymysłów, Dobroń Mały i Dobroń Duży	XXXIII/215/05 Z 29.XII.2005 (Dz. U. W.Ł. Nr 33, poz. 300 z 8.02.2006 r)	Dobroń Pod. Zakrzewki, Vincentów, Dobroń Mały Dobroń Duży	ok. 358 ha	aktualny
9.	Mpzp dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie	XVIII/151/2008 z 28.10.2008r (Dz. U. W. Ł Nr 338 poz. 4035 z 19.12.2008r	Chechło Pierwsze Chechło Drugie	ok. 350 ha	aktualny
10.	Mpzp. dla części sołectw Orpelów i Poleszyn	XXVI/217/09 Z 30.06.200 (Dz. U.W.Ł Nr 238 oz 2157 z 14.08.2009	Orpelów Poleszyn	ok. 182ha	aktualny

Ocenia się, że w/w planami miejscowymi jest pokryte 15,15 % powierzchni całej gminy, zaś w stosunku do potrzeb – około 50 %.

Ad.2. Wykaz projektów planów miejscowych będących w toku sporządzania:

Aktualnie w toku sporządzania znajdują się dwa projekty planów miejscowych:

- 1) dla fragmentu obszaru we wsi Wymysłów Francuski obejmujący powierzchnię około 43 ha dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Stan zaawansowania – obecnie po uzyskaniu uzgodnień i opiniowania, oraz debacie publicznej
- 2) Dla części sołectwa Barycz obejmujący obszar około 49 ha, wielofunkcyjny. Stan zaawansowania – obecnie po uzyskaniu uzgodnień i opiniowania i debacie publicznej.

Ponadto Rada Gminy podjęła Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu na część terenów w Ldzaniu. Stan zaawansowania – zakupiono mapy.

Ad. 3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń wraz z wnioskami z tej oceny:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń zostało sporządzone w okresie lat 1999-2000 i przyjęte przez Radę Gminy w Dobroniu uchwałą Nr XIX/138/2000 z dnia 12 października 2000 r.

Z uwagi na wejście w życie w 2003 r. nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zmieniony w tej ustawie wymagany zakres studium oraz obowiązek zachowania pełnej zgodności sporządzanych planów miejscowych z ustaleniami studium (w okresie obowiązywania „starej” ustawy z 1994 r. nie było takiego obowiązku) na podstawie uchwały Nr XLI/275/06 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 października 2006 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany tego studium.

Procedurę prowadzono równolegle z projektem planu miejscowego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie. Zaktualizowano treść studium do obecnych uwarunkowań rozwoju gminy, uzupełniono też ten dokument w ustalenia wynikające z wymagań nowych przepisów prawnych i rozpatrzono wszystkie wnioski, jakie wpłynęły do tego studium od jednostek i organów uzgadniających i opiniujących oraz od osób fizycznych. Zmiany studium uchwalone zostały uchwałą Nr X/77/07 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 15 listopada 2007 r. jako ujednolicony elaborat i rysunki.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń jest dokumentem na dziś aktualnym.

Ad.5. Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych po utracie ważności planu miejscowego gminy Dobroń tj. w latach 2006-2010:

a) inwestycje o znaczeniu krajowym: brak

b) inwestycje o znaczeniu wojewódzkim: brak

c) inwestycje o znaczeniu powiatowym: wydano w 2006 r. tylko jedną dla Gminy Miejskiej Pabianice na budowę zbiornika retencyjnego wraz z regulacją rowu melioracyjnego spod Pabianic przez sołectwa Chechło Pierwsze do Dobronia.

d) inwestycje o znaczeniu gminnym: wydano łącznie 27 decyzji, w tym: w 2006 r. – 8, w 2007 r.-7 w 2008 r. – 7 w 2009 r – 2 w 2010 r -.3 Decyzje dotyczyły w przewadze budowy odcinków sieci wodociągowej sieci gazowej średniego ciśnienia budowy odcinków sieci elektroenergetycznej.

Ad.6. Wykaz i omówienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2006 -2010:

Łącznie od początku 2006 r. rozpatrzono ponad 460 indywidualnych wniosków osób fizycznych i wydano 451 decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w tym:

- w 2006 r. 104 decyzje,
- w 2007 r. 98 decyzji,
- w 2008 r. 107 decyzji.
- w 2009 r. 85 decyzji
- w 2010 r. 57 decyzji

Zmniejsza się liczba decyzji z chwilą uchwalenia i wejścia w życie planów miejscowych dla obszaru środkowej i północnej części gminy Dobroń, na których już nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy tylko wypisy i wyrysy z tekstów planów.

W podziale na rodzaje budynków, najwięcej decyzji dotyczy budynków mieszkalnych: w 2006r. było ich 42, w 2007 r.- 50, w 2008 r.- 47 w 2009r.-36 w 2010 r.-27. Budynków gospodarczych jest zdecydowanie mniej, bowiem obserwuje się, że program gospodarczy coraz częściej jest rozmieszczony w budynku mieszkalnym. Stosunkowo mało decyzji dotyczyło budynków o funkcjach rolniczych: . Decyzji na budynki letniskowe wydaje się rocznie 5-8, a decyzji dotyczących obiektów usługowych lub produkcyjnych 3-8. Dla urządzenia stawów rybnych lub służących tylko do podlewania lub celów odwodnieniowych wydaje się rocznie 1-2 decyzje.

W podziale na sołectwa, po zmniejszeniu się decyzji dotyczących Dobronia (na obszarze, gdzie obowiązuje plan miejscowy) najwięcej decyzji wydawanych było dla Chechło Pierwszego i Chechła Drugiego, a następnie dla Ldzania i Orpelowa jednak po uchwaleniu planów na te tereny liczba decyzji gwałtownie zmalała Coraz większe zainteresowanie inwestorów budzą tereny wsi Wincentów i Wymysłów Francuski a w szczególności Wymysłów Enklawa i Mogilno Duże. Bardzo mało wydawanych jest decyzji dla sołectw i Mogilno Małe oraz dla Wymysłowa Piasków (średnio po jednej lub dwie decyzji rocznie).

W podziale na miejsce zamieszkania inwestorów, występujących do Wójta Gminy w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, prym wiedzie miasto Pabianice, skąd pochodzi około 80 % adresatów decyzji. Następne miejsce dopiero zajmują mieszkańcy gminy Dobroń, a potem wnioskodawcy z Łasku i Łodzi.

Ad.7. Wnioski wynikające z podejmowanych działań dotyczących zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Działania dotyczące prac planistycznych dla obszarów, gdzie jest największy ruch budowlany są słuszne i racjonalne. Dowodzi tego znaczące zmniejszenie liczby wydawanych decyzji w latach 2006-2010 r., w którym od marca br nie są wydawane decyzje na obszar ponad 350 ha we wsiach Dobroń, Dobroń Mały i Dobroń Duży, oraz od 2009 r dla wsi Chechło I i Chechło II i od 2010 r. dla Orpelowa i Poleszyna.
- 2) W gminie Dobroń, jest wystarczająco dużo wskazanych w studium i w planach miejscowych (obowiązujących i będących w toku sporządzania) terenów pod zabudowę mieszkaniową, natomiast nie ma zbyt dużo, a nawet brakuje terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą. W przestrzeni gminy jest widoczny wyraźny konflikt pomiędzy zainteresowaniem się zewnętrznymi inwestorów pozyskaniem i zagospodarowaniem na cele produkcyjno-usługowe terenów leżących wzdłuż trasy drogi krajowej Nr 14, a ograniczoną możliwością uzyskania zjazdów z drogi krajowej dla obsługi tych terenów. Akurat też te tereny to najlepsze w skali gminy grunty o chronionych prawnie klasach bonitacyjnych gleb, III i IV klasy, w części zmeliorowane, których pozyskanie na cele nierolnicze budzi dużo sprzeciwów organów administracji publicznej właściwych do uzgadniania i opiniowania wszystkich dokumentów planistycznych. Stąd wnioski gminy w tej sprawie nie mogą być „na wyrost”, ale muszą być podbudowane racjonalnym uzasadnieniem i realnością skonsumowania dotychczas wyznaczonych terenów na te cele.
- 3) Nie sztuką jest wyznaczyć tereny budowlane w ogóle, zgodnie z wnioskami zainteresowanych właścicieli gruntów, ale sztuką jest zapewnić dla tych terenów wyposażenie w stosowne urządzenia infrastruktury technicznej oraz wykupić grunty pod drogi i zapewnić obsługę komunikacyjną z dróg o odpowiednich szerokościach korytarzy. Działania w tym zakresie, w szczególności dotyczące budowy infrastruktury technicznej, wymagają nakładów inwestycyjnych niemal na dwie następne kadencje Rady Gminy. Zasadne jest więc tylko uzupełnianie zabudową dotychczas wyznaczonych terenów oraz wskazywanie terenów pod działalność gospodarczą tam, gdzie poważni inwestorzy zechcą na własny koszt uzbroić teren, przysparzając jednocześnie dochodów do budżetu gminy i tworząc nowe miejsca pracy.
- 4) W okresie obecnej kadencji rady Gminy utrwaliły się dotychczasowe funkcje wyodrębnionych części gminy, jednak coraz wyraźniej obserwowany jest proces wypierania tradycyjnego rolnictwa szczególnie ze wsi Chechło Pierwsze i Chechło Drugie, oraz ostatnio i w Orpelowie na rzecz funkcji nierolniczych, głównie mieszkaniowych. Ostoją rolnictwa stały się prawie wyłącznie wsie Mogilno Duże i Mogilno Małe oraz części wsi Orpelów, Poleszyn i Dobroń Duży. Tradycyjnie rejonami letniskowymi są nadal sołectwa Ldzań i Barycz, choć w tym ostatnim coraz częściej dochodzi do rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków letniskowych na rzecz ich całorocznego zamieszkania.

Opracowanie:
Józef Grobelny

Akceptuję: