

Projekt

z dnia 19 lutego 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia 28 lutego 2019 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń

Na podstawie art. 7 ust. 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 2500) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 1945) – **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń.

2. Granice obszaru objętego planem są przedstawione na załączniku graficznym, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Tracą moc:

- 1) Uchwała Nr XLIII/318/2014 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu sołectw, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń,
- 2) Uchwała Nr V/22/2015 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 marca 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/318/2014 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 września 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów sołectw Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń,
- 3) Uchwała Nr XVIII/143/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wincentów w gminie Dobroń.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Dobroniu oraz na stronie internetowej gminy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży.

Dla obszaru położonego w centralnej części gminy Dobroń, obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXIII/215/2005 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 33 poz. 300 z 8.02.2006 r.). W ciągu 13 lat jego obowiązywania sporządzono formalnie tylko jedną zmianę – w 2013 r. dla fragmentu w obrębie Wincentów. W 2012 r. uchwalono także niewielki plan dla obszaru Dobronia Dużego, przy ul. Łąkowej.

Realizacja planu napotykała wiele trudności z uwagi na ustalenie w części sztywnych obowiązujących linii zabudowy, kalenic dachu, kąta nachylenia połaci czy szerokości elewacji frontowych budynków. W planie znajdują się także ustalenia, które w obecnym stanie prawnym nie przystają do aktualnych wymagań, w tym m.in. zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków czy zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych. Nie zawsze też ustalenia planu odpowiadają na różnicowane oczekiwania inwestorów i właścicieli gruntów, których zamierzenia i realizacja inwestycji napotykają wiele trudności. Zmienne są także możliwości inwestycyjne właścicieli gruntów.

Powyższe trudności sprawiają, że w okresie obowiązywania planu inwestorzy występowali do Wójta Gminy z pisemnymi i ustnymi wnioskami o dokonanie zmiany planu w interesującym ich zakresie. Niektóre z tych zmian miały możliwość realizacji po opracowaniu urbanistycznych opinii autorskich, honorowanych przez Starostwo Powiatowe w Pabianicach, niewiążących jednak dla organu, który realizuje plan poprzez wydawanie decyzji pozwolenia na budowę. W wielu przypadkach muszą być wprowadzone do planu miejscowego formalne zmiany, niektóre tylko w tekście, niektóre też na rysunku planu. Część tych wniosków znalazła wyraz w podjętych już w latach 2015-2016 kilku uchwałach o przystąpieniu do sporządzania planu dla fragmentów obszaru. Plany te nie zostały jednak dotychczas sporządzone, a rozpoznanie kosztów ich opracowania dla poszczególnych fragmentów pozwala szacować, iż znacząco przekroczą one ogólną sumę kosztów aktualizacji całego planu miejscowego w poszerzonych granicach. Powiększenie obszaru objętego planem stało się możliwe wskutek wyznaczenia w latach 2015-2016 nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w aktualnie obowiązującym dla gminy Dobroń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto centralna część gminy Dobroń jest obszarem najlepiej wyposażonym w komunalne urządzenia infrastruktury technicznej. Jest tu gminna oczyszczalnia ścieków, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna oraz sieć gazowa. Tutaj są także skoncentrowane obiekty usługowe dla mieszkańców: Urząd Gminy, bank, gminny ośrodek zdrowia, szkoła podstawowa z funkcjonującym jeszcze gimnazjum, wyposażona w salę gimnastyczną, cmentarz parafialny, kościół rzymsko-katolicki, park gminny, a także liczne obiekty usługowe i produkcyjne dające miejsca pracy mieszkańcom. Są tu także osiedla mieszkaniowe i zespoły domów mieszkalnych jednorodzinnych. Aktualny plan miejscowy jest dla tego obszaru niezwykle potrzebny.

Sporządzeniu planu miejscowego sprzyja także podjęta aktualizacja zbioru gminnej ewidencji zabytków, który dotychczas znacząco ograniczał zamiary inwestycyjne właścicieli budynków w niej zawartych. W niewielkiej części w granicach planu znalazł się także fragment gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, dla którego należy wystąpić z wnioskiem o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Taki nieformalny proces już występuje i należy go usankcjonować.

Ocena aktualności obowiązujących w gminie Dobroń planów miejscowych, dokonana w 2016 r. uchwałą Nr XV/112/2016 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 lutego 2016 r., wykazała, że plan obowiązujący jest wprawdzie nadal aktualny, jednak zawsze możliwe jest dokonywanie w nim zmian, w zależności od potrzeb i zmieniających się zamiarów inwestycyjnych właścicieli gruntów.

Podjęcie uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego umożliwi rozpoczęcie prac planistycznych z planowanym ich zakończeniem jeszcze w bieżącym roku.