

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży w gminie Dobroń do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego do 19 marca 2021 r. z możliwością wnoszenia uwag do dnia 02 kwietnia 2021 r. wpłynęło łącznie 21 uwag.

Wszystkie uwagi Wójt Gminy rozpatrzył w dniu 9 kwietnia 2021 r. postanawiając:

- a) pozytywnie rozpatrzeć 5 uwag w całości i jedną uwagę w części,
- b) nie uwzględnić 14 uwag w całości i 1 uwagę w części,
- c) stwierdzić bezprzedmiotowość jednej uwagi, bowiem dotyczy ona nieruchomości położonej poza granicami obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym.

Rada Gminy na sesji w dniu 29 kwietnia 2021 r. postanowiła poprzeć rozstrzygnięcia Wójta Gminy w całości. Nad każdą nieuwzględnioną w projekcie planu uwagą odbyła się dyskusja zakończona głosowaniem. Nieuwzględnione uwagi dotyczyły:

Uwaga nr 1: Przeznaczyć działkę nr 496/16 położoną w strefie ochrony sanitarnej bezpośredniej od cmentarza parafialnego w Dobroniu pod usługi lub na tereny z możliwością instalacji urządzeń fotowoltaicznych.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Uwzględnienie uwagi poprzez zmianę przeznaczenia działki nie jest możliwe, bowiem naruszyłoby ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Uwaga nr 2:

- ustalenie dla terenu objętego zakresem uwagi wg załącznika nr 1 przeznaczenia podstawowego MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez rozszerzenie zasięgu terenu E.12MN,

- ustalenie dla terenu E.1R jako przeznaczenie dopuszczalne dojazdów do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wnosząca uwagę załączyła do jej treści uzasadnienie oraz załącznik graficzny obejmujący fragment rysunku projektu planu z oznaczeniem terenu objętego zakresem uwagi (obejmuje on części działek nr 81/1, 81/2, 83/2, 84/2, 85/2 i 86/2 w Dobroniu Dużym), wyrys ze studium z oznaczeniem terenu objętego uwagą oraz kopie dwóch decyzji Starosty Pabianickiego z 2014 r. dotyczące zezwolenia na zjazd z drogi powiatowej nr 4912E na działkę nr 86/2 w obrębie Dobroń Duży i zezwolenia wodno-prawnego na przebudowę rowu otwartego na działce nr 86/2.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Uwagę wniesioną do projektu planu na etapie wyłożenia do publicznego wglądu można uwzględnić nie ponawiając procedury planistycznej jedynie dla nieruchomości będącej w dyspozycji wnoszącego. W tym przypadku ewentualne uwzględnienie uwagi wymagałoby ponowienia procedury w zakresie uzgodnienia z zarządcą drogi powiatowej co do dopuszczenia dojazdów do części budowlanych działek przez tereny oznaczone symbolem E.1R oraz ponowienia wyłożenia do wglądu zmienianego fragmentu

sołectwa Dobroń Duży. Istotnie, w studium gminy dla części działek objętych uwagą, oraz dla dalszych działek położonych na wschód od skrzyżowania z drogą powiatową, po północnej stronie gminnej drogi publicznej w Dobroniu Dużym ustalono możliwość powiększenia terenów budowlanych dalej na północ od pasa przydrożnego tak jak to zawiera obowiązujący plan miejscowy. Obszar ten jednak wymaga rozwiązania w planie miejscowym sposobu obsługi komunikacyjnej działek. Bezdyskusyjnie jednak w studium, a także w obowiązujących dotychczas planach miejscowych z 2005 r. i z 2012 r., wolny od jakiegokolwiek zabudowy, przeznaczony tylko pod uprawy rolne, miał być teren obejmujący części działek położonych na północ od ul. Łąkowej (symbol w projekcie planu 42KDD) wzdłuż otwartego rowu w strefie obniżenia dolinnego związanego z tym rowem. W niedalekiej przeszłości obszar tego obniżenia był bowiem zalewany i podtapiany, a podczas sporządzania projektu planu był też m.in. zbiorowy wniosek mieszkańców o pozostawienie doliny w stanie niezmienionym, bez podwyższania i bez zabudowy.

Podczas sporządzania projektu niniejszego planu miejscowego, poza dotychczasową obsługą z gminnej drogi publicznej, nie podjęto jednak inicjatywy w kwestii poszukiwań w zakresie zapewnienia dodatkowej obsługi komunikacyjnej, bowiem do projektu planu wniesiono tylko jeden wniosek tj. od właścicielki działki nr 86/2, która jest też składającą uwagę. To za mało, aby rozpatrywać możliwość zaprojektowania nowej drogi publicznej do obsługi terenów o możliwościach budowlanych. Sprawdzono za to każdą działkę wzdłuż drogi gminnej w Dobroniu Dużym na wschód od skrzyżowania z drogą powiatową pod względem możliwości ich obsługi z drogi gminnej. Okazało się, że tylko działki nr 81/1, 82/2 i 86/2 mogą mieć obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi powiatowej nr 4912E. Dlatego też solidarnie, dla tych działek w projekcie planu nie ustalono przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie oznacza to, że w przyszłości nie pojawią się inne możliwości w tym zakresie, jednak Wójt Gminy aktualnie postanowił w całości nie uwzględnić uwagi. Wziął też pod uwagę, iż w następstwie dopuszczenia dojazdów po terenach rolnych położonych w obniżeniu dolinnym, może dojść do podwyższania i utwardzania tych dojazdów, co mogłoby oznaczać powstanie przegród poprzecznych doliny utrudniających swobodny spływ powierzchniowy nadmiaru wód opadowych w okresach „mokrych” i możliwość zalewania sąsiednich nieruchomości rolnych.

Dlatego też obecnie nie jest możliwe uwzględnienie uwagi w całości.

Uwaga nr 3: Zmienić rolne z przewagą trwałych użytków zielonych przeznaczenie działki nr 42/2 w Dobroniu Dużym na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka przylega do drogi powiatowej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka graniczy z rowem otwartym i leży w obniżeniu dolinnym opisanym wyżej przy uwadze nr 2. Zarówno w planie dotychczas obowiązującym jak i w studium gminy stanowi grunty rolne z przewagą trwałych użytków zielonych. Zmiana jej przeznaczenia naruszałaby ustalenia studium i nie może być uwzględniona.

Uwaga nr 4: Powiększyć teren budowlany na działkach nr 153/7 i 153/8 w części przy rowie melioracyjnym według załączonej propozycji, tj. o 20 m dalej w stronę rowu.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Wzdłuż rowu melioracyjnego, jak to ustala studium, musi pozostać niezabudowany pas terenu stanowiąc lokalny korytarz ekologiczny. Działki nie mogą zatem zostać powiększone zgodnie z propozycją składającego uwagę.

Uwaga nr 5: Zlikwidować strefę sanitarną od cmentarza na działce nr 496/13 w Dobroniu Poduchownym.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Na działkę fragmentem sięga strefa ochrony sanitarnej bezpośrednio od cmentarza parafialnego w Dobroniu wynosząca 50 m od murów cmentarza. W pozostałej części działki leży w granicach sanitarnej strefy ochrony pośredniej od cmentarza. Uwzględnienie granic stref ochrony sanitarnej od cmentarzy wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych tj. ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 912) oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U Nr 52, poz. 315) i ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania w tych strefach wynika z art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) i Rada Gminy nie ma kompetencji do ich likwidacji.

Uwaga nr 6: Zmniejszyć obszar sanitarny od cmentarza parafialnego i zmienić przeznaczenie działki nr 496/17 w Dobroniu Poduchownym z doleśień na zabudowę usługową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Przeznaczenie terenu do zalesienia przewiduje dla tej działki studium gminy i dlatego nie można jej obecnie przeznaczyć zgodnie z treścią uwagi. Granice stref sanitarnych od cmentarza regulują przepisy odrębne, których zmiana nie leży w kompetencji organów samorządowych gminy. Nie można jej zatem uwzględnić.

Uwaga nr 7: Zmniejszyć pas sanitarny od cmentarza na działce nr 496/1 w Dobroniu Poduchownym i wyłączyć z niego budynek mieszkalny.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: W projekcie planu działkę leżącą w strefie ochrony sanitarnej, bezpośrednio od cmentarza przeznacza się pod zabudowę usługową przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla tej strefy. Istniejący budynek mieszkalny na działce jest przeznaczony do adaptacji jednak bez możliwości powiększenia obecnej mieszkalnej powierzchni użytkowej. Jest to ustalenie tożsame z tym, które zawiera dotychczasowy plan miejscowy i które było przedmiotem opiniowania i uzgadniania przez właściwe w sprawie organy i jednostki administracji publicznej. Dlatego też uwagi na tym etapie, bez ponawiania procedury planistycznie nie można uwzględnić.

Uwaga nr 8: Przeznaczyć całą działkę nr 14/5 w Dobroniu Dużym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Obecnie jest to jedynie 1/3 działki.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Uwagi nie można uwzględnić, bowiem w studium ta część działki została wskazana jako rolna.

Uwaga nr 9: Zmienić przeznaczenie podstawowe dla działki nr 120/4 w Dobroniu Małym z usługowego oznaczonego symbolem D.5U na mieszkaniowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Na działce istnieją 3 budynki mieszkalne wybudowane przed laty przez PKP jako kolejowe mieszkania funkcyjne. Obecnie teren działki został wyłączony z terenu zamkniętego i budynki wraz z gruntem sprzedane lokatorom. Działka bezpośrednio sąsiaduje z terenem kolejowym i pozostaje w zasięgu negatywnego oddziaływania hałasu wywołanego ruchem kolejowym. Dlatego w ustaleniach planu zapisano funkcję mieszkaniową jako dopuszczalną, jednak bez możliwości budowy nowych budynków o funkcji mieszkalnej. Mieszkańcy budynków zwracali się do organu samorządowego gminy już na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, jednak uwaga została przez Radę Gminy odrzucona. Obecnie, również nie ma uzasadnienia dla jej uwzględnienia, jednak budynki mogą być

zachowane i podlegać przebudowie przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ruchu kolejowego i ochrony środowiska.

Uwaga nr 10: Przeznaczyć całą rolną działkę nr 664/6 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak np. działek nr 629/3 i 629/4.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka jest położona na wschód od parku wiejskiego, częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej. Ma powierzchnię 0,84 ha. W studium jest to teren rolny, a z racji sąsiedztwa z parkiem wiejskim w Dobroniu w planie aktualnie obowiązującym jak i w projekcie planu zapisano dla parku jako element ochrony tzw. strefę „acha” wzdłuż granicy z niezabudowaną w/w działką tj. optycznie powiększającą przestrzeń parkową. Aktualnie brak możliwości uwzględnienia.

Uwaga nr 11: Przeznaczyć działkę nr 563/1 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka zarówno w planie miejscowym jak i w studium jest przeznaczona pod potrzeby szkoły podstawowej tj. boiska przyszkolnego i oznaczona w projekcie symbolem A.1U. Obecnie brak możliwości uwzględnienia uwagi.

Uwaga nr 12: Uwzględnić możliwość zabudowy zagrodowej we wschodniej części działki nr 430/19 w obrębie Dobroń Poduchowny.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Aktualnie brak możliwości uwzględnienia z uwagi na to, że cała działka jest przeznaczona pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny w studium gminy.

Uwaga nr 13: Przeznaczyć działkę nr 430/16 w obrębie Dobroń Poduchowny pod zabudowę zagrodową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Wójt Gminy uznał, że działkę można uwzględnić w części zgodnej z rysunkiem studium gminy, natomiast w pozostałej części ze względu na to, że w studium stanowi ona część terenu wskazanego do zabudowy funkcjami produkcyjno-usługowymi, składami i magazynami – nie znalazł uzasadnienia dla jej uwzględnienia. Rada Gminy potwierdza słuszność tergo rozstrzygnięcia.

Uwaga nr 14: Przeznaczyć w całości działki nr 81/1 i 81/2 w obrębie Dobroń Duży pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Wprawdzie obydwie działki w obowiązującym studium gminy wskazano pod zabudowę mieszkaniową i nadto działka nr 81/1 ma bezpośredni dostęp do drogi powiatowej nr 4912 klasy zbiorczej – to jednak w projekcie planu nie przewidziano jej jako terenu budowlanego z obsługą z tej drogi. Działka nr 81/1 leży w kompleksie innych, dotychczas rolnych działek. Jej przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiłoby podstawę do wnoszenia tożsamych żądań przez właścicieli działek sąsiednich. Podejmując decyzję o rozstrzygnięciu uwagi Rada Gminy jako organ administracji publicznej musi traktować wszystkie strony zgodnie z zasadami bezstronności i równego traktowania. Fakt, iż ewentualne uwzględnienie uwagi nie naruszałoby ustaleń studium, skutkować może przeznaczeniem budowlanym w przyszłości, jednak obecnie – decyzja w sprawie jest negatywna.

Uwaga nr 15: Umożliwić na terenie oznaczonym symbolem D.1R budowę na działce nr 4/1 w obrębie Dobroń Mały dużej obory dla bydła o obsadzie ok. 80-100 DJP, a to poprzez

zwiększenie wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy. Wnoszący uwagę jest rolnikiem i skarży się, że plan uniemożliwia mu rozwój gospodarstwa rolnego nakierowanego na produkcję żywności.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy: Działka nr 4/1 w Dobroniu Małym leży po zachodniej obustronnie zabudowanej stronie ul. Sienkiewicza. Nie przewidywano w projekcie planu lokalizacji tak dużego obiektu budowlanego w zakresie chowu zwierząt gospodarskich. Taki obiekt należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dla którego, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony środowiska, wymagane jest prowadzenie postępowania w zakresie oceny oddziaływania na środowisko. Składający uwagę nie składał do projektu planu wniosku o taką lokalizację w okresie trzykrotnego ogłaszania takich możliwości po podejmowaniu kolejnych uchwał Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego. Dlatego też pozytywne rozpatrzenie tej uwagi musiałoby oznaczać ponowienie uzgodnień w tym zakresie i wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Taka lokalizacja jest bowiem zazwyczaj konfliktowa z racji swojej uciążliwości w relatywnie mocno zurbanizowanej części gminy Dobroń, z blisko położoną szkołą podstawową, zwłaszcza w kontekście przeważających zachodnich wiatrów i spodziewanego odoru dla mieszkańców terenów sąsiednich. Dlatego też, na tym etapie uwagi nie można uwzględnić.