

Opinia autorska w sprawie zamierzonej lokalizacji w Dobroniu na terenie oznaczonym w obowiązującym planie miejscowym symbolem A13U₂ gminnego domu kultury z salą widowiskową oraz centrum usług społecznych.

W okresie sporządzania dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży uchwalonego 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.) teren oznaczony symbolem A13U₂ w przewadze pozostawał w użytkowaniu wieczystym Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w Dobroniu oraz w części w użytkowaniu wieczystym osoby prywatnej. Przez dziesięciolecia funkcjonowały tu biura GS, piekarnia i sklepy GS oraz prywatny podmiot prowadzący produkcję mrożonek. Plan umożliwiał dalsze funkcjonowanie istniejących obiektów budowlanych, jednak z uwagi na centralne, bardzo atrakcyjne dla ośrodka gminnego położenie w rejonie skrzyżowania ul. Sienkiewicza – drogi powiatowej Nr 4912E klasy zbiorczej i ul. Sportowej – drogi gminnej klasy lokalnej Nr 108051E, w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej – zapisano też zalecenie stopniowego wycofywania się z prowadzenia działalności produkcyjnej na rzecz usług użyteczności publicznej. Realizacja tego zalecenia ma właśnie miejsce obecnie, bowiem:

- gmina Dobroń stała się jedynym właścicielem narożnej działki nr 638/10 o powierzchni blisko 0,30 ha, na której zamierza zrealizować dom kultury z salą widowiskową i centrum usług społecznych,
- dotychczasowy prywatny producent mrożonek zaprzestał działalności bankrutując, a Gminna Spółdzielnia stopniowo wyprzedaje swój stan posiadania nie rokując większych nadziei na dalszy rozwój.

Powyższe sprawia, że zaistniały możliwości uporządkowania całego obszaru, a powstanie wielofunkcyjnego obiektu usługowego o wiodącej roli centrum kultury i usług społecznych diametralnie wpłynie na ożywienie sfery kulturalnej mieszkańców gminy. Nie ma dotychczas w gminie żadnego obiektu, który pełniłby tego rodzaju funkcje.

W przygotowywaniu pozostaje aktualizacja dotychczas obowiązującego planu miejscowego, w którym określono wszystkie cechy i parametry niezbędne dla planowanego obiektu (na wyrost w zakresie wysokości). Projekt pozostaje obecnie na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, są też uzyskane wszystkie wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Planowany termin przedłożenia projektu planu do uchwalenia opiewa na ostatnią dekadę kwietnia bieżącego roku, jednak z uwagi na konieczne sprawdzenie dokumentu przez organ prawny Wojewody Łódzkiego oraz publikację w dzienniku urzędowym województwa łódzkiego – plan może wejść w życie najwcześniej na przełomie maja i czerwca 2021 r.

Przygotowanie inwestycji do realizacji na działce nr 638/10 w fazie projektowej mogłoby się jednak odbywać już obecnie w oparciu o dotychczas obowiązujący plan miejscowy, w stosunku do którego:

- ustalenia w zakresie przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe - nie są sprzeczne i ich realizacja byłaby zgodna z zaleceniami rozwoju usług użyteczności publicznej. Nie będzie tu funkcji mieszkaniowej i innej o funkcjach chronionych akustycznie.
- bardzo zbliżone lub wprost zgodne z ustalonymi planem są planowane parametry obiektu w zakresie wysokości, geometrii dachu i wskaźników użytkowania i zagospodarowania działki, tj. wysokość do 12 m, dach płaski, do 50 % powierzchni zabudowy działki i 20 % powierzchni biologicznie czynnej. Identyczna jest też nieprzekraczalna linia zabudowy od

ul.Sienkiewicza ustalona w dotychczasowym planie i w projekcie nowego planu na 6 m od linii rozgraniczającej drogi (linia ta spełnia wymagania określone ustawą o drogach publicznych, gdzie ustala się ją przynajmniej na 8 m od krawędzi jezdni; (tu: linia stanowi przedłużenie usytuowania istniejących sklepów)

- jedyną kolizją wobec ustaleń obowiązującego planu i wizji usytuowania planowanej inwestycji jest nieprzekraczalna linia zabudowy od ul.Sportowej. Tu plan obowiązujący ustalił ją na 20 m od linii rozgraniczającej drogi, zaś w projekcie nowego planu linia ta została ustalona na 8 m od ul.Sportowej. Z uwagi na to, że ul.Sportowa jest drogą gminną klasy lokalnej i planowane możliwie najbardziej racjonalne wykorzystanie gminnej działki nr 638/10 – zmniejszenie odległości tej linii jest uzasadnione.

Byłam głównym projektantem w zespole projektowym, który w latach 2004-2005 opracowywał dotychczasowy plan miejscowy dla przedmiotowego obszaru i obecnie również jestem głównym projektantem planu miejscowego pozostającego w końcowej fazie sporządzania.

Ten końcowy etap i pełniona funkcja upoważnia mnie do wyrażenia pozytywnej opinii wobec rozpoczęcia przygotowań koncepcyjnych i projektowych planowanej inwestycji w zakresie zgodnym z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego dla terenu oznaczonego w nim symbolem A13U₂ z odstępstwem odniesionym do nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul.Sportowej. W mojej ocenie – końcowy etap opracowywania projektu techniczno-budowlanego będzie bowiem już mógł być oparty o nowy plan miejscowy, który w międzyczasie zostanie uchwalony.

17.03.2021 r.

dr Adela Hibner

dr Adela Hibner

upr. urb. nr 821/88