

UCHWAŁA NR XLI/274/2006
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia 24 października 2006 r.

w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń i planów miejscowych
obowiązujących na terenie gminy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220 i Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 po. 1457 i z 2006r. Nr 17 poz. 128) oraz art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 i z 2006 r. Nr 45 poz. 319) Rada Gminy w Dobroniu postanawia:

§ 1. Przyjąć przedstawioną przez Wójta Gminy Dobroń analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroń w okresie kadencji Rady Gminy w latach 2002 – 2006 wraz z akceptacją zawartych w niej wniosków.

§ 2. 1. Uznać za aktualne i nie wymagające zmian wszystkie obowiązujące na terenie gminy Dobroń plany miejscowe.

2. Stwierdzić zasadność dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectwa Chechło I objętego aktualnie sporządzanym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie dotychczasowego studium dla pozostałego obszaru gminy uznaje się za aktualne.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroń w okresie kadencji Rady Gminy w Dobroniu w latach 2002 – 2006.

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 zawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1 – 3 i art. 67 oraz wniosków sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Art. 32 ust. 2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 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 2002 – 2006. 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 2004 – 2006.
- 6) wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych w okresie lat 2004 – 2006 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 publikacji	Położenie (sołectwo)	Obszar (powierzchnia w ha)	Uwagi dot. aktualności
1.	Mapa dla terenu oczyszczalni ścieków w Zakrzewkach	XIX/133/96 z dn. 11.XII.1996 (Dz.U.W.S.Nr 2 poz. 7 z 31.01.1997r.)	Zakrzewki	Ok. 2,5 ha	aktualny
2.	Mapa dla terenu zabudowy mieszk. Jedn. we wsi Orpelów - Przygoń	XXII/155/97 z dn. 29.IV.1997r. (Dz.U.W.S.Nr 9, poz. 39 z 25.06.1997r.)	Przygoń	Ok. 2,5 ha	aktualny
3.	Mapa dla terenu zabudowy mieszk. Jedn. we wsi Orpelów-Numerki	XIV/172/97 z dn. 17.VI.1997r. (Dz.U.W.S. Nr 12, poz. 54 z 29.08.1997)	Orpelów	Ok. 3,0 ha	aktualny
4.	Mapa 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 13.08.1999r.)	Orpelów	Ok.	aktualny
5.	Mapa dla terenów zabudowy letniskowej we wsiach: Wymysłów Piaski i Ldzań oraz dla terenów zabud. mieszk. W Markówce, Wymysłów Franc.	XXX/259/02 z dn. 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.	Mapa dla terenów zabud. Letniskowej we wsi Wymysłów Piaski i zabud. mieszk. w Ldzaniu	XXX/274/02 z dn. 5.09.2002R. (Dz.U.W.Ł. Nr 10, poz. 10 z 10.09.2002)	Wymysłów Piaski, Ldzań	Pojedyncze działki	aktualny
7.	Mapa dla terenów zabudowy prod. usługowej i mieszk. we wsi Chechło I	XX/136/04 z dn. 5.X.2004 (Dz.U.W.Ł. Nr 10, poz. 10 z 10.10.2004)	Chechło I	Ok. 10 ha	aktualny
8.	Mapa dla terenów zabud. letniskowej we wsi Wymysłów Piaski	XXV/162/05 z dn. 22.II.2005R. (Dz.U.W.Ł. Nr 98, poz. 966 z 7.IV.2005)	Wymysłów Piaski	Pojedyncze działki	aktualny
9.	Mapa dla części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wymysłów, Dobroń Mały i Dobroń Duży)	XXXIII/215/05 z dn. 29.XII.2005 (Dz.U.W.Ł. Nr 33, poz. 300 z 8.02.2006r.)	Dobroń Pod., Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i	Ok. 358 ha	aktualny

			Dobroń Duży.		
--	--	--	-----------------	--	--

Ocenia się, że w/w planami miejscowymi jest pokryte 3,15 % powierzchni całej gminy, zaś w stosunku do potrzeb – około 30 %.

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 Dobroń Duży i Dobroń Mały obejmujący powierzchnię około 1 ha dla zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Stan zaawansowania – obecnie w toku uzgodnień i opiniowania.
- 2) Dla części sołectw Chechło I i Chechło II obejmujący obszar około 350 ha, wielofunkcyjny. Stan zaawansowania – opracowana I wersja projektu planu, wystąpiono do Ministra Transportu i Wojewody Łódzkiego o dokonanie odstępstwa od warunków technicznych dotyczących zmniejszenia odległości pomiędzy skrzyżowaniami na drodze krajowej Nr 14 z uwagi na projektowane włączenie nowej drogi klasyfikowanej jako główna, stanowiącej przedłużenie południowej obwodnicy miasta Pabianice. W opracowaniu – tekst planu oraz wnioski dotyczące zgody na przeznaczenie gruntów rolnych III i IV klasy bonitacyjnej oraz gruntów organicznych na cele nierolnicze.

Ad 3. Wykaz planów miejscowych, które straciły moc lub zostały uchylone w toku trwania kadencji Rady Gminy:

Na mocy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717) straciły moc prawną:

- z dniem 31 grudnia 2003r. stracił moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń sporządzony w 1993 r.
- z dniem 11 lipca 2003r. straciły moc wszystkie plany miejscowe uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. w tym m.in. uproszczony plan terenów bud. mieszkaniowego „Chechło I – pn. wschód”

Uchylony został plan miejscowy dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej we wsi Dobroń Duży w związku z włączeniem tego terenu w obszar planu miejscowego dla części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży.

Uchylony został też plan miejscowy sporządzony dla terenów Zakładu Produkcji Lodów „Kilargo” w związku z włączeniem tego terenu w obszar objęty planem miejscowym uchwalonym w 2004 r. (poz. Nr 7 w zestawieniu planów miejscowych).

Ad 4. 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 w poprzedniej kadencji uchwałą Nr XIX/138/20000 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 sporządzonych planów miejscowych z ustaleniami studium (w okresie obowiązywania „starej” ustawy z 1994 r. nie było takiego obowiązku) na podstawie uchwały Nr XVIII/126/04 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 czerwca 2004r. przystąpiono do sporządzenia zmiany tego studium.

Procedurę prowadzono równolegle z projektem planu miejscowego dla obszaru środkowej części gminy tj. dla części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży. 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 XXXIII/214/06 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 r. jako ujednolicony elaborat i rysunki.

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

- nadal jest wymagana pełna zgodność ze studium projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zaś ze stanu zaawansowania prac planistycznych nad projektem planu dla części sołectw Chechło I i Chechło II już wynika potrzeba drobnych zmian podyktowanych chociażby usankcjonowaniem istniejącego stanu zagospodarowania i użytkowania obiektów, głównie w zakresie działalności produkcyjno-usługowej,
- zgłosił się do Wójta Gminy poważny inwestor chcący zlokalizować na terenie sołectwa Chechło I, w sąsiedztwie zakładu „Coemi” nowy zakład produkujący elektryczne złącza samochodowe i formy wtryskowe. Nowy zakład potrzebuje wybudować halę produkcyjną o powierzchni przynajmniej 3000 m² i potrzebuje terenu około 1,5 ha. Razem z już istniejącym zakładem szwalni „Coemi”, tworzy się więc znaczący kompleks produkcyjno-usługowy o powierzchni około 2,5 – 3,0 ha. Z kolei jest uzasadnionym, aby w sąsiedztwie tych zakładów też umożliwić prowadzenie działalności gospodarczej tyle, że w mniejszej skali i wraz z zabudową mieszkaniową. To powoduje, że nie jest możliwe zachowanie pełnej zgodności projektu planu miejscowego ze studium i należałoby kolejny raz studium zmienić.

Ponieważ jednak elaborat studium jest dostosowany do wymagań obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można do studium wprowadzić tylko zmianę cząstkową ograniczoną do obszaru określonego w załączniku graficznym do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium.

Należy też zauważyć, że w sierpniu br. rząd opracował projekt nowej ustawy o planowaniu przestrzennym. Według tego projektu, studium ma zostać zastąpione tzw. planem kierunkowym gminy, który należy opracować w okresie 2 lat od wejścia w życie nowej ustawy. Będzie więc wówczas czas i miejsce, już zapewne w następnej

kadencji Rady Gminy na kolejne, nowe podejście do zakładanych kierunków rozwoju gminy Dobroń. Obecnie - w ocenie Wójta Gminy - należy opracowywać tylko niezbędne i konieczne dokumenty pozwalające sporządzić plan miejscowy dla najtrudniejszego, ale równocześnie najszybciej rozwijającego się obszaru gminy tj. obydwu sołectw północno-wschodniej części gminy – Chechła I i Chechła II.

Ad 5. Wykaz decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych po utracie ważności planu miejscowego gminy Dobroń tj. w latach 2004 – 2006:

a) inwestycje o znaczeniu krajowym: wydano tylko 2:

- 1) na przebudowę mostu na rzece Pałusznicy w ciągu drogi krajowej Nr 14 (2006 r.)
- 2) na budowę odcinka kabla światłowodowego relacji Sieradz-Łódź (przebieg przez Wymysłów Piaski) w 2006 r.

b) inwestycje o znaczeniu wojewódzkim: brak

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

d) inwestycje o znaczeniu gminnym: wydano łącznie 15 decyzji, w tym: w 2004 r.-3, w 2005 r. -6 i w 2006 r. – 6 decyzji. Decyzje dotyczyły w przewadze budowy odcinków sieci wodociągowej dla terenów zabudowy letniskowej w Ldzaniu-Morgach, dla terenów zabudowy mieszkaniowej w Chechle I, sieci gazowej średniego ciśnienia w Dobroniu Małym, budowy odcinków sieci elektroenergetycznej w Chechle, Orpelowie i w Ldzaniu, a także rozbudowy ujęcia wody w Markówce, budowy sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kaczeńcowej i od proj. zakładów P. Miklasza do oczyszczalni ścieków. Z obiektów kubaturowych decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyła tylko zmiany sposobu użytkowania budynku w Dobroniu na przedszkole gminne.

Ad 6. Wykaz i omówienie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2004 – 2006:

Łącznie od początku 2004 r. rozpatrzono ponad 300 indywidualnych wniosków osób fizycznych i wydano 292 decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w tym:

- w 2004 r. 104 decyzje,
- w 2005 r. 128 decyzji,
- w 2006 r. 60 decyzji.

Zmniejszenie liczby decyzji w 2006 r. jest wynikiem uchwalenia i wejścia w życie planu miejscowego dla obszaru środkowej części gminy Dobroń, na którym już nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

W podziale na rodzaje budynków, najwięcej decyzji dotyczy budynków mieszkalnych: w 2004 r. było ich 71, w 2005 r. 65, w 2006 r. 42. 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: w 2005 r. było ich zaledwie 5, a w 2006 r. – 7. Decyzje na budynki letniskowe wydaje się rocznie 4-8, z decyzji dotyczących obiektów usługowych lub produkcyjnych 2-5. Dla urządzenia stawów rybnych lub służących tylko do podlewania lub celów odwodnieniowych wydaje się rocznie 3-4 decyzji.

W podziale na sołectwa, po zmniejszeniu się decyzji dotyczących Dobronia (na obszarze, gdzie obowiązuje plan miejscowy) najwięcej decyzji jest wydawanych dla Chechła I i Chechła II, a następnie Ldzania i Orpelowa. Coraz większe zainteresowanie inwestorów budzą też tereny wsi Wincentów i Wymysłów Francuski. Prawie wcale nie są wydawane decyzje dla sołectwa Mogilno Duże i Mogilno Małe oraz dla Wymysłowa Piasków (po jednej decyzji rocznie lub wcale).

W podziale na miejsca zamieszkania inwestorów, występujących do Wójta Gminy w sprawie decyzji o warunkach zabudowy, prym wiedzie miasto Pabianice, skąd pochodzi około 90 % 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 2006 r., w którym od marca br. nie są wydawane decyzje na obszar ponad 350 ha we wsiach Dobroń, Dobroń Mały i Dobroń Duży. Zapewne w następnych latach można będzie odrzucić ten proces dla wsi Chechło I i Chechło II.
- 2) Kolejnym obszarem, dla którego należałoby sporządzić plan miejscowy jest sołectwo Orpelów i Przygoń. Pozostałe obszary pokrycia planami inwestycyjnymi mieć nie muszą, bowiem rocznie ilość wniosków dotyczących działań inwestycyjnych jest znikoma.
- 3) 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.
- 4) 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. Obecnie rozpoczęte działania w tym zakresie, w szczególności dotyczące budowy kanalizacji sanitarnej dla aglomeracji Dobroń, 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 zachcą na własny koszt uzbroić teren, przysparzając jednocześnie dochodów do budżetu gminy i tworząc nowe miejsca pracy.

- 5) 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 I i Chechło II 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.
- 6) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń pomimo, że było zmieniane w końcu 2005 r. – wymaga kolejnej zmiany, tym razem częściowej, odnoszącej się do części sołectwa Chechło I, objętego sporządzanym aktualnie planem miejscowym. Jest to podyktowane potrzebą zachowania pełnej zgodności tego planu ze studium.

Opracowanie:
Adela Hibner

Akceptuję:
Józef Grobelny