

**UCHWAŁA NR/...../24
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia lutego 2024 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Chechło Pierwsze w gminie Dobroń

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 574, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) – **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Chechło Pierwsze w gminie Dobroń.

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

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

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Anna Wyrwa-Antoniak
Łd-M-1454

UZASADNIENIE

do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego Chechło Pierwsze w gminie Dobroń

Obszar objęty niniejszą uchwałą stanowi część obrębu geodezyjnego Chechło Pierwsze o powierzchni ok. 75 ha. Obszar planu obejmuje tereny położone na południe od ul Karolewskiej w Chechle Pierwszym poza obszarem obowiązującego od 2008 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując zasadność przystąpienia do sporządzenia niniejszego planu miejscowego, stwierdzono, że dla części obszaru objętego granicami projektu uchwały nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prowadzi to do sytuacji, że zagospodarowanie tych terenów odbywa się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Tereny te stanowią grunty rolne, w znacznej części wysokich klas w tym prawnie chronione grunty rolne III klas bonitacyjnych. W ostatnim okresie czasu do Urzędu Gminy wpływa coraz więcej wniosków właścicieli tych gruntów o ustalenie warunków zabudowy dla nowej zabudowy mieszkaniowej tak jednorodzinnej jak i zagrodowej. Należałoby zatem skonkretyzować przepisem prawa miejscowego ustalenia dla tego obszaru.

Dotychczas nigdy nie brano pod uwagę możliwości zabudowy tej części wsi Chechło Pierwsze, przez którą przebiega linia wysokiego napięcia 220 kV z 50 metrową strefą bezpieczeństwa i linia średniego napięcia 15 kV z 15 metrową strefą ochronną. W strefach wzdłuż linii wysokiego napięcia i średniego napięcia, o których wyżej mowa, z przepisów odrębnych wynikają zakazy i ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania obiektami budowlanymi, w tym dla funkcji mieszkaniowej w szczególności. Przez południową część całego terenu przebiega także kolejny ponadlokalny element infrastruktury technicznej – magistralny wodociąg o średnicy 500 mm z ujęcia wody w gminie Dobroń pod lasem we wsi Chechło Pierwsze, stanowiący rezerwową magistralę wodociagową dla miasta Pabianice. W ocenie Gminy Dobroń, potwierdzonej też orzeczeniami organu drugiej instancji rozpatrującego odwołania od decyzji gminy, obszar ten nie spełnia warunków do potwierdzenia kontynuacji funkcji oraz cech dla jakiegokolwiek zabudowy. Jest bowiem prawie w całości terenem rolniczym stanowiąc o możliwości potencjalnego prowadzenia tu wszelkich ponadlokalnych i lokalnych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej.

Z uwagi na powyższe oraz zgodnie z właściwością rady gminy określoną w art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U.2023 poz. 40 z późn. zm.) zasadnym jest podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego dla części obrębu geodezyjnego Chechło Pierwsze w gminie Dobroń oraz procedowania prac planistycznych celem uchwalenia planu miejscowego dla obszaru wskazanego w załączniku graficznym do uchwały.

Jednocześnie podkreślić należy, że przewidywany do sporządzenia plan miejscowy nie naruszy ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, jest też zgodny z opracowanym w ramach tego studium bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, który obecnie już wskazuje na przekroczenie wskaźnika terenów możliwych do zagospodarowania na cele mieszkaniowe jednorodzinne.

**OBRĘB GEODEZYJNY
CHECHŁO PIERWSZE (0002)**



Legenda

 Granica obszaru objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

100 0 100 200 300 m

SKALA 1:6500