

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY W DOBRONIU
z dnia

**w sprawie przyjęcia oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń oraz aktualności obowiązujących
miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 32 ust.1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747) - **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroń stanowiącą podstawę oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń oraz obowiązujących na jej obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według stanu na 31 grudnia 2022 r. stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały wraz z następującymi wnioskami:

1) obowiązujące dla gminy Dobroń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. jest aktualne i obecnie pod względem formalnym nie wymaga zmian. W najbliższym okresie studium winno zostać zaktualizowane o problematykę odnawialnych źródeł energii oraz uwzględnienie zmian wynikających z nowego opracowania gminnej ewidencji zabytków, w tym również stanowisk archeologicznych.

2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Dobroń uznaje się za częściowo aktualne wymagające zmian wynikających z obowiązującego zakresu określonego przepisami prawnymi. Zakres ten jest zawarty w opracowaniu stanowiącym załącznik do uchwały;

3) w każdym z miejscowych planów obowiązujących w gminie Dobroń są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestorskich i potrzeb gminy, o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

§ 2. Zobowiązuje się Wójta Gminy Dobroń do sukcesywnego podejmowania, stosownie do posiadanych środków budżetowych, czynności planistycznych zmierzających do przystąpienia do sporządzania w pierwszej kolejności, zmiany planów miejscowych dla części sołectw Orpelów i Poleszyn, dokończenia i uchwalenia planu dla części sołectwa Chechło Drugie (przy węźle „Dobroń”), sporządzenia planu dla części wsi Kolonia Ldzań – rejon Kamiennej Góry, z uwzględnieniem wymaganego aktualnie zakresu i problematyki.

§ 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.

RADCA PRAWNY

Anna Wyrwa-Antoniak
ŁO-M-1454

Wójt Gminy Dobroń



***Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym
gminy Dobroń***

***Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów
zagospodarowania przestrzennego
w gminie Dobroń***

Materiał przygotowała dr Adela Hibner

Dobroń, marzec 2023 r.

Wprowadzenie

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowi art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zmianami) zwanej dalej ustawą o pizp, zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych, opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany planu miejscowego”

Wyniki przeprowadzonych analiz i ocenę aktualności obowiązujących na obszarze gminy aktów planistycznych wójt jest zobowiązany przedstawić radzie gminy po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej przynajmniej raz w czasie kadencji. W sprawie przyjęcia tej oceny rada gminy podejmuje uchwałę, przy czym w przypadku uznania któregoś z dokumentów za nieaktualny – podejmuje działania prowadzące do jego zmiany.

Dotychczas w gminie Dobroń analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym opracowywana była w każdej kadencji rady gminy i zbiorczo dokonywano oceny aktualności obowiązujących na jej obszarze dokumentów planistycznych. Ostatnia ocena w tym zakresie została dokonana w 2016 r. Rada Gminy w Dobroniu podjęła w tej sprawie uchwałę Nr XV/112/2016 z dnia 11 lutego 2016 r. uznając, że:

- obowiązujące wtedy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest aktualne i nie wymaga zmian, zaś dostosowanie dokumentu do wymagań ustawy o pizp nastąpi w toku najbliższej jego aktualizacji obejmującej cały obszar gminy Dobroń,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Dobroń uznaje się za częściowo aktualne wymagające zmian wynikających z obowiązującego zakresu określonego przepisami prawnymi. Zakres ten jest zawarty w opracowaniu stanowiącym załącznik do uchwały,
- w każdym z miejscowych planów obowiązujących w gminie Dobroń są dopuszczalne zmiany wynikające ze zmiennych potrzeb inwestorskich i potrzeb gminy, o ile nie naruszają ustaleń studium i przepisów odrębnych.

Niniejsze opracowanie uwzględniające stan prawny na dzień 1 stycznia 2023 r. stanowi wypełnienie obowiązku prawnego wynikającego z art. 32 ustawy, a nadto – wynika ze zmiany zakresu planów miejscowych wyszczególnionych w art. 15 ust. 1-3 ustawy o pizp wprowadzanych kolejnymi nowelizacjami.

Charakterystyka zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz tendencji w jego rozwoju.

Skala ruchu inwestycyjnego i jego charakter oraz zmiany w funkcjonowaniu systemów uzbrojenia technicznego i komunikacji.

Gmina Dobroń leży w zachodniej części województwa łódzkiego, w powiecie pabianickim. Zajmuje powierzchnię 95,1 km², stanowi to 0,5 % powierzchni województwa łódzkiego i 20,5 % powierzchni powiatu pabianickiego. Obszar gminy graniczy od północy z gminami Wodzierady i Pabianice, od wschodu z miastem i gminą Pabianice i Dłutów, od południa z gminą Łask, a od zachodu z miastem i gminą Łask. W niewielkim fragmencie sąsiadem gminy jest także gmina Żelów.

Liczba ludności na koniec 2022 r. wynosiła 7.627 mieszkańców co stanowi 0,31 % ludności województwa łódzkiego i 6,36 % liczby ludności powiatu. Liczbę ludności w podziale na sołectwa w ostatnich 10 latach przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1: Liczba ludności wg sołectw gminy Dobroń w latach 2013 – 2022.

Lp.	Sołectwo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
1.	Czechło Pierwsze	1063	1076	1078	1082	1086	1087	1093	1114	1117	1122	+ 59
2.	Czechło Drugie	884	879	887	881	892	912	898	908	911	903	+ 19
3.	Dobroń Poduchowny Zakrzewki	1628	1632	1636	1647	1665	1662	1668	1677	1692	1701	+ 73
4.	Dobroń Duży	413	415	416	417	416	415	414	412	393	388	- 25
5.	Dobroń Mały	620	622	625	630	634	644	650	654	651	650	+ 30
6.	Ldzań i Morgi	382	384	388	397	398	407	413	425	433	443	+ 61
7.	Orpelów	613	620	622	631	633	628	628	641	641	632	+ 19
8.	Poleszyn	181	177	177	178	175	180	184	181	183	181	0
9.	Markówka	184	189	190	186	186	190	189	187	188	188	+ 4
10.	Barycz	247	240	242	241	244	237	237	232	228	231	- 16
11.	Mogilno Duże	246	249	259	260	272	267	264	265	269	280	+ 34
12.	Mogilno Małe	183	179	175	175	178	181	179	182	181	176	- 7
13.	Wymysłów Piaski	28	25	30	34	28	31	32	35	34	32	+ 4

14.	Wymysłów Francuski	87	88	87	98	107	109	118	118	122	121	+ 34
15.	Róża	171	170	171	171	174	171	165	165	168	170	- 1
16.	Wincentów i Wymysłów - Enklawa	223	221	226	222	229	236	232	240	252	253	+ 30
17.	Przygoń	162	163	161	161	154	159	156	154	155	156	- 6
	RAZEM	7315	7329	7370	7411	7471	7516	7520	7590	7618	7627	+312

W strukturze sieci osadniczej województwa gmina Dobroń nie zajmuje szczególnego miejsca, wyróżnia się jednak funkcjami związanymi z obsługą indywidualnej zabudowy rekreacyjnej i podmiejskim charakterem osadnictwa. Funkcjonalnie, obszar gminy coraz bardziej traci swój dotychczasowy rolniczy charakter. Świadczy o tym coraz większe rozdrobnienie gospodarstw rolnych, znikanie z krajobrazu wsi typowej zabudowy zagrodowej i coraz większy udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wypierającej dotychczasową zabudowę rolniczą. Poza wsiami Mogilno Małe i Mogilno Duże stanowiącymi tradycyjny bastion rolniczego charakteru gminy – niemal w każdej wsi jest zaledwie tylko kilka dużych gospodarstw rolnych, zaś pozostała część zabudowy nie ma już rolniczego charakteru. Na podstawie wieloletniej obserwacji zabudowy poszczególnych wsi prowadzonej z tytułu opracowywania analiz urbanistyczno-architektonicznych przy okazji przygotowywania projektów decyzji o warunkach zabudowy wynika, że każdego roku znikają z dotychczasowych siedlisk rolniczych stodoły lub (jeżeli są murowane) zmieniają swój dotychczas rolniczy sposób użytkowania. W południowej części gminy, nad Grabią, zachowuje swój dotychczasowy charakter zabudowa rekreacyjna na indywidualnych działkach w sołectwie Ldzań z pewnym udziałem tej zabudowy we wsi Barycz.

Pod względem komunikacyjnym gmina Dobroń stanowi ważny obszar węzłowy na trasach dróg ekspresowych S8 i S14 z węzłami „Dobroń” i „Róża” stanowiącymi „okno na świat” dla mieszkańców gminy i ważny atrybut oferty inwestycyjnej. Nie bez znaczenia jest także przebieg ostatnio zmodernizowanej linii kolejowej Łódź Kaliska-Ostrów Wlkp., która uzupełnia dogodne połączenia na tym kierunku.

Pod względem przyrodniczym najważniejszym elementem o wybitnie ochronnym charakterze jest szeroka dolina rzeki Grabi z nieuregulowaną, silnie meandrującą rzeką. Dolina stanowi w systemie obszarów prawnie chronionych Natura 2000 proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 „Grabia”. Dolina Grabi wraz z ujściowym odcinkiem rzeki Pałusznicy stanowi Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Grabi”, a sama rzeka Grabia stanowi użytek ekologiczny. Większy powierzchniowo obszar zajmuje forma ochrony przyrody

w postaci Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi z relatywnie najmniejszymi ograniczeniami dla zabudowy i zagospodarowania terenów. Te formy prawnej ochrony przyrody i wrosły już w świadomość mieszkańców i inwestorów, którzy uwzględniają obowiązujące w ich granicach wymagania i dostosowują do nich swoje zamierzenia inwestycyjne.

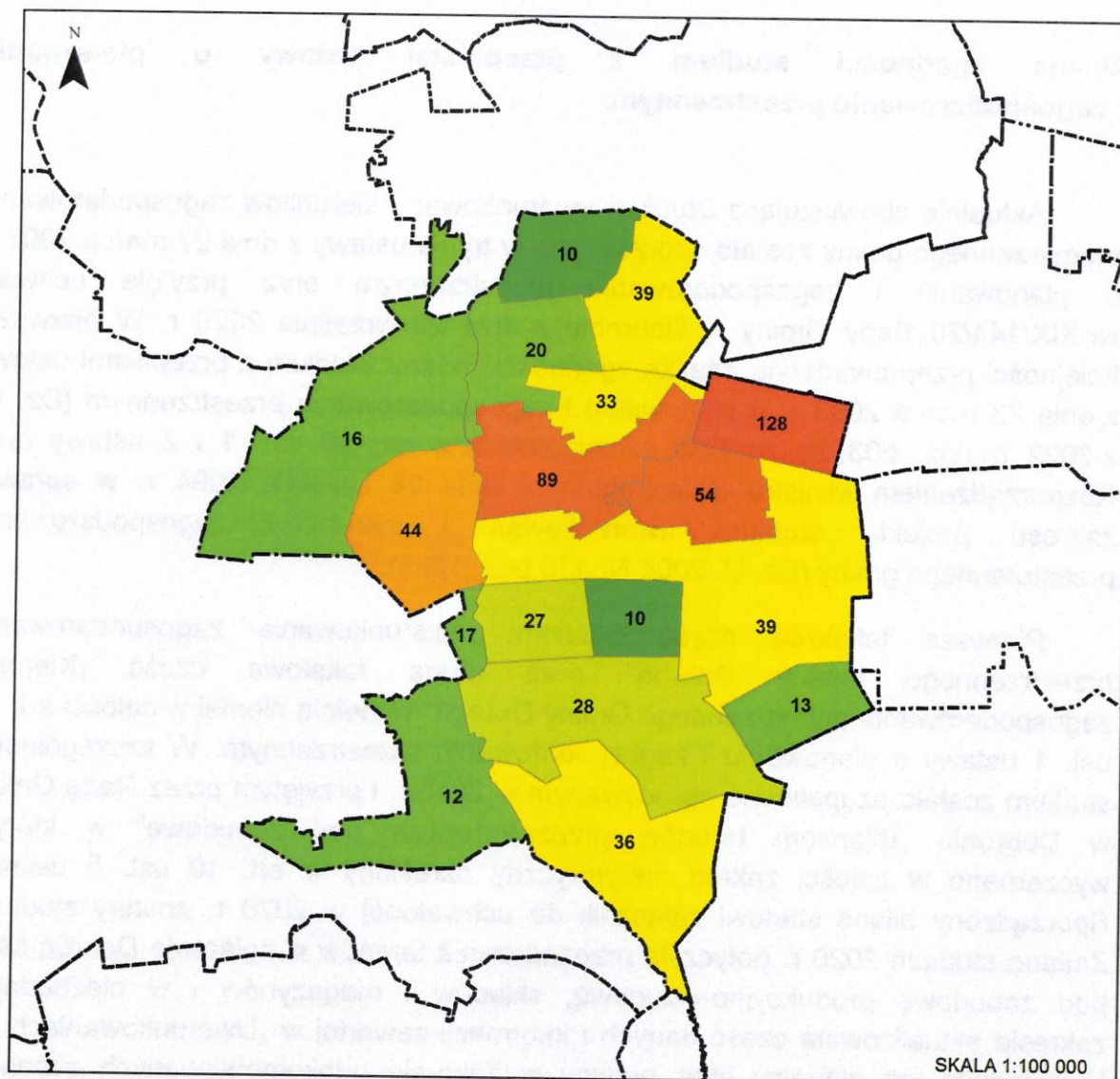
Skala ruchu inwestycyjnego na terenie gminy jest bardzo zróżnicowana i związana z potencjałem demograficznym i gospodarczym położonych na jej terenie sołectw, a także wskazuje na silny związek z pokryciem obszaru planami miejscowymi. W okresie ostatnich 10 lat najwyższymi wskaźnikami w tej dziedzinie potwierdzonymi ilością wydanych pozwoleń na budowę wykazuje się przede wszystkim miejscowość Chechło Pierwsze. W okresie ostatnich 10 lat wydano tu 128 pozwoleń na budowę budynków. Drugą miejscowością pod tym względem jest Dobroń, gdzie tych pozwoleń wydano 89, a wliczając tu Dobroń Mały – łącznie 128 pozwoleń. Trzecią miejscowością jest Chechło Drugie z 54 decyzjami o pozwoleniu na budowę. Dodając do grupy miejscowości z największą liczbą pozwoleń Orpelów z liczbą 44 – wyraźnie zaznacza się na mapie pas środkowy gminy stanowiący obszar objęty planami miejscowymi, który odznacza się najaktywniejszym ruchem budowlanym. W okresie 10-lecia na łączną liczbę 615 pozwoleń na budowę dla budynków mieszkalnych i innych obiektów kubaturowych, dla tych 5 sołectw wydano 354 pozwolenia na budowę, co stanowi 57,6 % całości. Wśród pozostałych wsi, na uwagę zasługuje niespotykany dotychczas boom budowlany we wsi Wymysłów Francuski, gdzie w okresie 10 lat wydanych zostało aż 39 pozwoleń na budowę, a zapowiada się przynajmniej podwojenie tej liczby w najbliższym czasie. Należy pamiętać, że wieś ta liczy obecnie tylko 121 mieszkańców, a wskutek wykonanych budów budynków mieszkalnych w okresie 10 lat liczba ludności wzrosła o 34 osoby (w 2013 r. wieś ta liczyła 87 mieszkańców, obecnie - 121). Jest to też efekt planów miejscowych sporządzonych dla tej wsi (przybyło aż 39 ha terenów budowlanych).

Liczbę wydanych pozwoleń na budowę w okresie ostatnich 10 lat w podziale na sołectwa przedstawia tabela nr 2 oraz ilustracja przestrzenna.

Tabela nr 2: Wykaz wydanych pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych i innych kubaturowych dla gminy Dobroń w latach 2013 – 2022.

Lp.	Sołectwo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
1.	Czechło Pierwsze	17	10	12	13	6	9	17	20	15	9	128
2.	Czechło Drugie	10	5	3	9	7	5	3	9	3	-	54
3.	Dobroń Poduchowny	9	8	8	3	7	6	13	12	14	9	89
4.	Dobroń Duży	3	4	2	2	3	6	-	2	2	3	27
5.	Dobroń Mały	1	5	3	4	6	5	1	4	7	3	39
6.	Ldzań	9	4	3	2	2	-	5	2	3	6	36
7.	Orpelów	8	4	6	2	1	4	7	2	5	5	44
8.	Poleszyn	2	-	1	1	2	4	1	3	2	-	16
9.	Markówka	-	3	1	1	3	3	1	2	1	5	20
10.	Barycz	2	4	-	1	-	1	-	-	3	1	12
11.	Mogilno Duże	2	1	1	5	2	8	3	2	2	2	28
12.	Mogilno Małe	2	1	1	1	-	-	2	-	2	1	10
13.	Wymysłów Piaski	-	1	3	1	-	1	-	1	1	2	10
14.	Wymysłów Francuski	1	5	-	4	5	5	1	4	3	11	39
15.	Róża	2	-	3	1	2	3	1	1	-	-	13
16.	Wincentów i Wymysłów - Enklawa	1	1	2	2	1	1	6	6	9	4	33
17.	Przygoń	3	5	1	1	-	-	1	1	1	4	17
	RAZEM	72	61	50	53	47	61	62	71	73	65	615

POZWOLENIA NA BUDOWĘ W LATACH 2013-2022



Legenda

Granice administracyjne gmin

Liczba wydanych pozwoleń na budowę w latach 2013 - 2022

- 10
- 11 - 20
- 21 - 30
- 31 - 40
- 41 - 50
- 51 - 90
- 91 - 128

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przyjęte uchwałą Nr XIX/144/20 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2020 r. W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności zmiany Studium z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w szczególności z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118 poz. 1233).

Pierwsza tekstowa część Studium „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń” oraz druga tekstowa część „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń” wypełnia niemal w całości art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności studium zostało uzupełnione opracowanym w 2019 r. i przyjętym przez Radę Gminy w Dobroniu „Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę” w którym wyczerpano w całości zakres merytoryczny określony w art. 10 ust. 5 ustawy. Sporządzony bilans stanowi załącznik do uchwalonej w 2020 r. zmiany studium. Zmiana studium 2020 r. dotyczyła przeznaczenia terenów w sołectwie Dobroń Mały pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów i w niezbędnym zakresie aktualizowała część danych i informacji zawartej w „Uwarunkowaniach...”. Uwzględniła też aktualny stan prawny w zakresie udokumentowanych zasobów surowcowych i ustanowionych terenów górniczych.

Przeanalizowanie w ramach niniejszego opracowania zgodności studium z obowiązującymi wymogami prawnymi wiąże się z porównaniem zakresu ustaleń, jaki został przyjęty w studium z zakresem wymaganym w ustawie z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (w jej aktualnym, jednolitym brzmieniu, opublikowanym w Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium z dnia 28 kwietnia 2004 r. Wyniki takiego porównania zakresów zawiera poniższe zestawienie:

Ocena zgodności studium z 2020 r. z obecnymi wymogami prawnymi.

Lp.	Część I. Wymagania ustawowe dotyczące zakresu uwarunkowań	Stopień uwzględnienie wymagań ustawowych w opracowaniu z 2020		Zalecenia dot. zmiany studium
		w tekście	na rysunku	
1.	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	wystarczający	wystarczający	
2.	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	wystarczający	wystarczający	
2a	diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy;	wystarczający	wystarczający	
3.	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	wystarczający	wystarczający	
4.	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej			wymaga korekty po przyjęciu gminnej ewidencji zabytków
5.	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt granic krajobrazów priorytetowych	nie dotyczy	nie dotyczy	Opracowanie audytu odbywa się na szczeblu wojewódzkim. Dotychczas audytu nie opracowano.
6.	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem	wystarczający		
7.	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	wystarczający		
8.,	potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniających w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, c) możliwości finansowania przez gminę sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji celów własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	opracowano jako załącznik do studium z 2020 r.		
9.	stanu prawnego gruntów	wystarczający		
10.	występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	wystarczający	wystarczający	

11.	występowania naturalnych zagrożeń geologicznych	nie dotyczy gminy		
12.	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania	wystarczający	wystarczający	
13.	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	wystarczający	wystarczający	
14.	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	wystarczający	wystarczający	
15.	zadań służących realizacji ponadlokalny celów publicznych	wystarczający	wystarczający	
16.	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	wystarczający	wystarczający	

Lp.	Część II. Wymagania ustawowe dotyczące zakresu kierunków zagospodarowania przestrzennego	Stopień uwzględnienia wymagań ustawowych w opracowaniu z 2020 r.		Zalecenia dotyczące zmiany studium
		w tekście	na rysunku	
1.	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	nie dotyczy (brak audytu krajobrazowego)	nie dotyczy (brak audytu krajobrazowego)	
2.	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	aktualny i wystarczający	aktualny, wystarczający	
3.	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	aktualny wystarczający	aktualny wystarczający	
4.	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	wymagający zmian po przyjęciu GEZ	wymagający zmian po przyjęciu GEZ	
5.	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	aktualny, wystarczający	aktualny, wystarczający	
6.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	aktualny, wystarczający	aktualny, wystarczający	
7.	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	aktualny, wystarczający	aktualny, wystarczający	
8.	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	aktualny, wystarczający	aktualny, wystarczający	
9.	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne			
10.	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	aktualny, wystarczający		

11.	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	aktualny, wystarczający	aktualny, wystarczający	
12.	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny	nie dotyczy	nie dotyczy	
13.	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia	nie dotyczy	nie dotyczy	
14.	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	aktualny, wystarczający	aktualny, wystarczający	
15.	obszary zdegradowane	nie dotyczy	nie dotyczy	
16.	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	aktualny, wystarczający	aktualny, wystarczający	

Z powyższego wynika, że pod względem formalnym i zawartości merytorycznej wynikającej z przepisów prawnych – obecnie obowiązujące studium jest aktualne. Jak każdy dokument planistyczny, tak jednak i ten wymaga częściowej aktualizacji wynikających ze zmiennych potrzeb i interesów mieszkańców i właścicieli gruntów.

Brakującymi elementami, które należałoby wprowadzić do studium jest ponowne podejście do kwestii wyznaczenia terenów, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące. Sprawa stała się w szczególności pilna w związku ze wzrostem cen energii elektrycznej. Zwłaszcza przedsiębiorcy szukając oszczędności – dążą do wykorzystania swoich terenów, na których mogliby zlokalizować instalacje fotowoltaiczne, na dachach budynków lub na niezabudowanym gruncie. Przeszkodą w realizacji tych zamierzeń są głównie ustalenia planów miejscowych na terenach nimi objętych.

Drugą problematyką, którą wkrótce należałoby zaktualizować są obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Jest bowiem w końcowym stadium opracowywania gminna ewidencja zabytków wraz z zabytkami archeologicznymi. Wyniki aktualizacji tej ewidencji powinny zostać uwzględnione w studium.

Jest prawdopodobnym, że będą potrzebne także zmiany w studium, bądź nowa jego edycja po opracowaniu i przyjęciu przez Sejmik Województwa Łódzkiego audytu krajobrazowego, z którego mogą wpływać wnioski do polityki przestrzennej gminy Dobroń.

Ocena stopnia zgodności ustaleń studium ze strategią rozwoju gminy, z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategią rozwoju województwa.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 29 września 2020 r. zostało opracowane przy uwzględnieniu obowiązującej wówczas Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dobroń na lata 2011-2020. Gmina posiadała wówczas również Strategię Rozwoju Gminy 2020. Obecnie gmina dysponuje nowym przyjętym uchwałą nr XLVII/346/23 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 12 stycznia 2023 r. dokumentem Strategii Rozwoju Gminy na lata 2023 – 2030, która uwzględnia ustalenia i założenia Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 przyjętej uchwałą nr XXXI/414/21 z dnia 06 maja 2021 r. Sejmiku Województwa Łódzkiego. W tej strategii gminnej przyjęte są w całości ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń opracowane w 2016 r. i potwierdzone jako aktualne w częściowej zmianie studium z 2020 r. Obydwa zatem dokumenty tj. studium z 2020 r. i strategia gminy są spójne. Obecne studium uwzględnia też obowiązujące ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęte przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą nr LV/679/18 z dnia 28.08.2018 r. i wytyczne dla gminy Dobroń, gdzie gmina jest zakwalifikowana do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi.

Ocena stopnia aktualności i realizacji ustaleń studium z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy oraz złożonymi wnioskami do aktualizacji studium.

Przyjęte w studium ustalenia dotyczące rozwoju przestrzennego gminy należy uznać w generalnym ujęciu za aktualne, aczkolwiek konieczna jest ich korekta związana z zakresem wyznaczenia terenów planowanych do zainwestowania oraz uporządkowania stanu ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o pizp: „Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

- 1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich,
- 2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do osób lub jednostek organizacyjnych.

Do Urzędu Gminy wpływają zatem wnioski zainteresowanych, na ogół właścicieli nieruchomości rolnych położonych w gminie Dobroń o ich zmianę przeznaczenia zgodnie z własnymi potrzebami i interesami. W niniejszym opracowaniu dokonano przeglądu złożonych wniosków pod kątem ich możliwego uwzględnienia w najbliższej edycji studium. Było ich 38 dla 68 działek oraz wspólny

wniosek złożony przez sołtysa Chechło Pierwsze o przeznaczenie gruntów rolnych na południe od ul. Karolewskiej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Większość wniosków dotyczyła właśnie takich zmian w przeznaczeniu gruntów rolnych na cele budowlane, głównie pod zabudowę mieszkaniową. Najwięcej wniosków złożono na grunty rolne wsi Orpelów, Poleszyn i Wymysłów Francuski, a więc tam, gdzie w dotychczasowych dokumentach planistycznych występują znaczące rezerwy wolnych, niezabudowanych terenów i gdzie nie ma zbyt intensywnego ruchu budowlanego. Można zatem wysnuć wniosek, że lokalizacja wyznaczonych w tych dokumentach terenów budowlanych była chybiona wymagając rewizji. Wobec większości z wnioskowanych terenów nie ma możliwości ich akceptacji z uwagi na stwierdzony nadmiar powierzchniowy terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w przyjętym przez gminę „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę” (jest to obowiązujący składnik studium, w gminie Dobroń stanowi on załącznik do studium). Tylko w kilku przypadkach takie uzasadnienie występuje i jest ono na ogół związane z innymi funkcjami niż mieszkaniowe.

Dla przypomnienia poniżej przedstawiono rysunek ilustrujący przestrzenne rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących dokumentach planistycznych tj. w studium i w planach miejscowych stanowiących podstawę sporządzenia bilansu.

Z własnego rozpoznania autorskiego oraz zagadnień sygnalizowanych przez Urząd Gminy wynika, że przy nieodzownych korektach studium gminy należy w szczególności zwrócić uwagę na:

- 1) potrzebę korekty wyznaczenia terenów rolnych, na których dopuszczona byłaby lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii (pod tym względem tereny nie objęte planami miejscowymi mają przewagę nad terenami rolnymi, dla których nie ustalono w studium takich możliwości i gdzie plan miejscowy ustalił zakaz zabudowy (np. Orpelów, Poleszyn);
- 2) potrzebę wpływu gminy na niekontrolowany podział gruntów na działki budowlane;
- 3) potrzebę wyznaczenia nowych terenów usług i produkcji lub ich korektę, w celu uporządkowania stanu ładu przestrzennego i przygotowaniu terenów pod przyszłe inwestycje;
- 4) potrzebę korekty terenów rezerwy inwestycyjnej dla celów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych;
- 5) możliwość korekty terenów rezerwy inwestycyjnej dla celów mieszkaniowych i usługowych;
- 6) ustalenie nowych zasad przekształcenia przestrzeni dla terenów przeznaczonych do urbanizacji dla terenów nieurbanizowanych, użytkowanych jako uprawy polowe np. rejon Dobronia Małego, Chechła Drugiego.



BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ W GMINIE DOBROŃ

Załącznik 1

0 0,5 1 km
1:15 000

LEGENDA:

- NAPYTY MIEJSCOWOŚCI
- GRANICE GMINY DOBROŃ
- GRANICE MIASTECZKOŚCI
- GRANICE OBLIGACYJNYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZECIĘKROCIOWEGO
- DRUGA WYKONCZONA
- DRUGA BUDOWANA
- LINIA KOLEJOWA

TERENY ZABUDOWY I ZARZĄDZANIA

- ZABUDOWA MIESZKALOWA
- ZABUDOWA PRZEMISŁOWA
- ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO
- TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
- TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO

OKREŚLENIE CHARAKTERU ZABUDOWY I ZARZĄDZANIA

- ZABUDOWA MIESZKALOWA
- ZABUDOWA PRZEMISŁOWA
- ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO
- TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
- TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO

WYKONCZONA ZABUDOWA

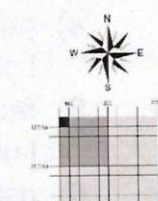
- ZABUDOWA MIESZKALOWA
- ZABUDOWA PRZEMISŁOWA
- ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO
- TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
- TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO

WYKONCZONA ZABUDOWA

WYKONCZONA ZABUDOWA	WYKONCZONA ZABUDOWA
1. ZABUDOWA MIESZKALOWA	1. ZABUDOWA MIESZKALOWA
2. ZABUDOWA PRZEMISŁOWA	2. ZABUDOWA PRZEMISŁOWA
3. ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO	3. ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO
4. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	4. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
5. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	5. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
6. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	6. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
7. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	7. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
8. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	8. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
9. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	9. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
10. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	10. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
11. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	11. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
12. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	12. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
13. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	13. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
14. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	14. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
15. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	15. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
16. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	16. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
17. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	17. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
18. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	18. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
19. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	19. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
20. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	20. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO

POKAZUJĄCE CHARAKTER I RODZAJ ZABUDOWY WYKONCZONA ZABUDOWA

WYKONCZONA ZABUDOWA	WYKONCZONA ZABUDOWA	WYKONCZONA ZABUDOWA
1. ZABUDOWA MIESZKALOWA	1. ZABUDOWA MIESZKALOWA	1. ZABUDOWA MIESZKALOWA
2. ZABUDOWA PRZEMISŁOWA	2. ZABUDOWA PRZEMISŁOWA	2. ZABUDOWA PRZEMISŁOWA
3. ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO	3. ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO	3. ZABUDOWA GOSPODARSTWA WIEJSKIEGO
4. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	4. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	4. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
5. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	5. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	5. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
6. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	6. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	6. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
7. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	7. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	7. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
8. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	8. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	8. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
9. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	9. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	9. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
10. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	10. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	10. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
11. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	11. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	11. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
12. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	12. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	12. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
13. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	13. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	13. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
14. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	14. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	14. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
15. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	15. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	15. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
16. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	16. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	16. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
17. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	17. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	17. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
18. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	18. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	18. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
19. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	19. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	19. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO
20. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	20. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO	20. TERENY ZABUDOWY PRZECIĘKROCIOWO



Ocena aktualności ustaleń studium w zakresie wskazania obowiązku opracowania planów miejscowych.

Poza terenami, dla których istnieje obowiązek obligatoryjnego opracowania planów miejscowych na terenie gminy Dobroń na chwilę obecną, nie ma potrzeby ich sporządzenia ze względu na występowanie:

- zadań rządowych w centralnym rejestrze programów, służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie województwa łódzkiego, a tym samym również na terenie gminy (takich zadań nie wprowadzono także w wykazie zadań samorządu województwa w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego);
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m². Należy więc uznać obecne ustalenia studium w tym zakresie za aktualne.

Ocena aktualności planów miejscowych.

Analogicznie jak to miało miejsce w przypadku studium, ocena aktualności planu miejscowego następuje w oparciu o analizę zawartości opracowań i aktualnie obowiązującego zakresu merytorycznego, który został określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy - Wójt sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Obowiązkowy zakres merytoryczny każdego planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 ustawy o pizp. tj.:

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,*
 - 3a) *zasady kształtowania krajobrazu,*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,,*

- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Na obszarze gminy Dobroń obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1. Uchwała Nr XXII/155/97 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 kwietnia 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Orpelów Przygoń;
2. Uchwała Nr XIV/172/97 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 czerwca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Orpelów-Numerki;
3. Uchwała Nr IX/58/99 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zabudowy usługowej we wsi Orpelów przy drodze krajowej Nr 14 (działka Nr 171/1);
4. Uchwała Nr XXX/259/02 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 czerwca 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy letniskowej we wsiach Wymysłów Piaski i Ldzań oraz dla wyodrębnionych terenów zabudowy mieszkaniowej we wsiach Markówka, Wymysłów Francuski;

5. Uchwała Nr XXXVI/274/02 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 5 września 2002 r., w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy letniskowej we wsi Wymysłów Piaski i terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Ldzań;
6. Uchwała Nr XXV/162/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 22 lutego 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy letniskowej we wsi Wymysłów Piaski;
7. Uchwała Nr XXXIII/215/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży. – plan obowiązuje w bardzo ograniczonym zakresie tylko dla kilku działek w Dobroniu Dużym (działki nr 80/1, 80/2, części działek nr 81/1, 83/2, 84/2, 85 i 86/2);
8. Uchwała Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. oraz uchwała Nr XXIII/194/09 z dnia 31 marca 2009 r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie;
9. Uchwała Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn;
10. Uchwała Nr XXXVIII/315/2010 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectwa Wymysłów Francuski;
11. Uchwała Nr IX/46/11 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Barycz;
12. Uchwała Nr XX/134/2012 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 czerwca 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Dobroń Duży w rejonie ul. Łąkowej;
13. Uchwała Nr XXXVIII/282/2014 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 marca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Mogilno Małe i Dobroń Duży;
14. Uchwała Nr VI/28/2015 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Wymysłów Francuski;
15. Uchwała Nr XII/87/2015 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem C1U₁;

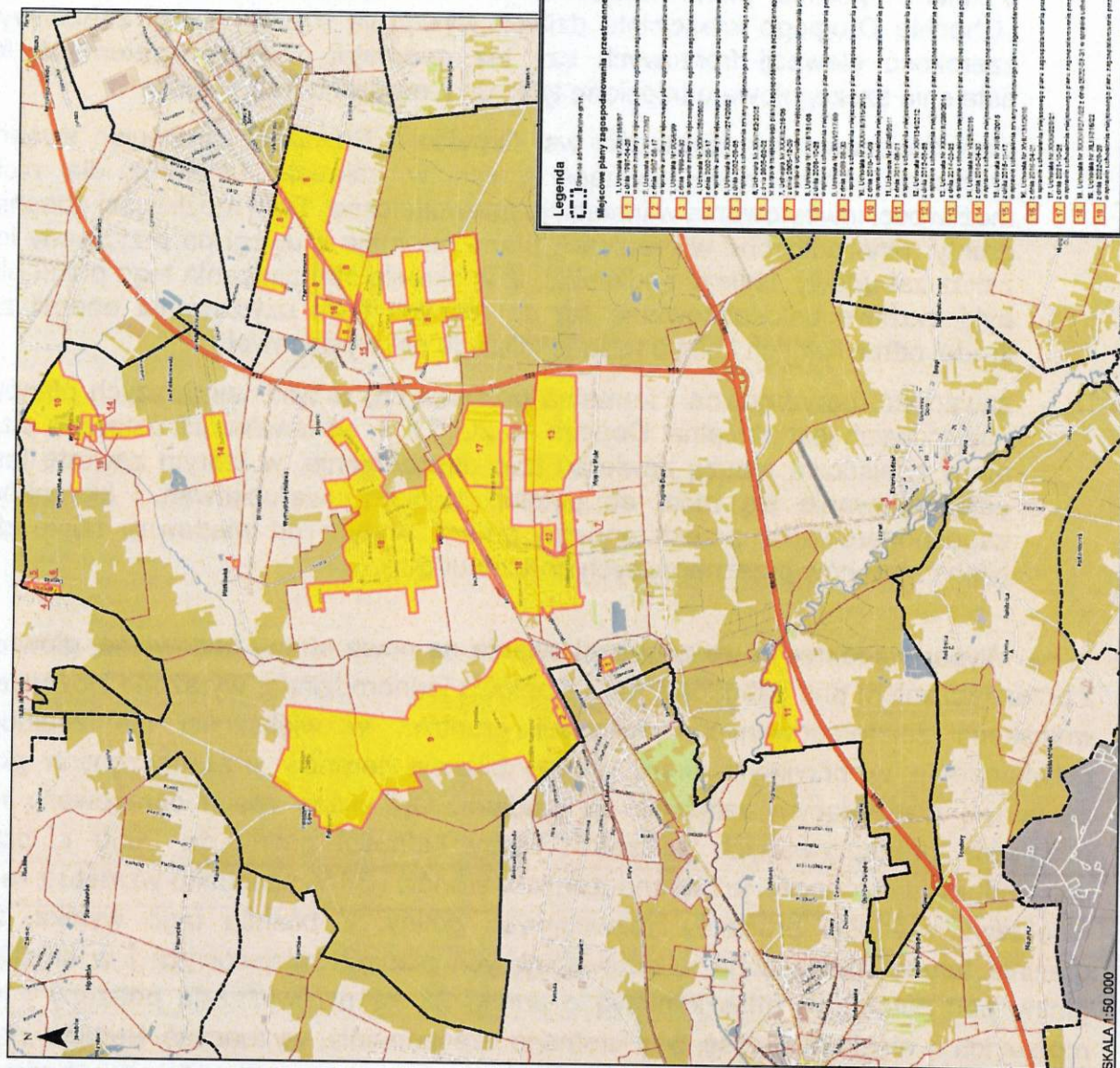
16. Uchwała Nr XVII/131/16 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej;
17. Uchwała nr XXXI/229/21 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectwa Dobroń Mały;
18. Uchwała nr XXXVII/271/22 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży. Wskutek uchwalenia tego planu straciły moc obowiązującą: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu oczyszczalni ścieków we wsi Dobroń Poduchowny sporządzony w 1996 r., plan miejscowy sporządzony w 2005 r. dla tych samych terenów poza bardzo niewielkim fragmentem w Dobroniu Dużym i plan miejscowy z 2013 r. opracowany dla działki nr 277/5 w obrębie Wincentów oraz plan miejscowy dla działki nr 12/2 w obrębie Dobroń Duży z 2008 r.;
19. Uchwała nr XLIII/316/22 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski.

Nadal nie jest zakończony rozpoczęty uchwałą Rady Gminy w Dobroniu z maja 2017 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w Chechle Drugim przewidujący przeznaczenie terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny. Obecnie, z uwagi na brak porozumień właścicieli gruntów w zakresie obsługi komunikacyjnej, prace nad zakończeniem projektu planu, dla którego uzyskana została zgoda Ministra Rolnictwa na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, są zawieszone.

Zakres przestrzenny planów miejscowych w gminie Dobroń obejmuje około 16,5 % jej powierzchni, przy czym rozpatrywane łącznie nie stanowią jednolitej formy ustaleń powodując niejednoznaczne określenie możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów i różną ich przydatność. Należy jednak podkreślić, że w stosunku do potrzeb pokrycie to stanowi około 80 %. Większość planów została wykonana w skali 1:1000, jednak plany obejmujące większe powierzchnie, tj. Orpelów-Poleszyn, Chechło Pierwsze i Chechło Drugie oraz Dobroń Poduchowny-Zakrzewki-Wincentów-Dobroń Mały i Dobroń Duży sporządzono w skali 1:2000.

Pokrycie obszaru gminy planami miejscowymi z numeracją jak wyżej obrazuje załączona mapa.

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANÓW MIEJSCOWYCH W GMINIE DOBRŃ



Oceniając zawartość merytoryczną w/w planów miejscowych, należy stwierdzić, że:

- pięć pierwszych z w/w planów miejscowych, pomimo, że są nadal obowiązującymi, zostało sporządzonych na podstawie już nie obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. i ich ustalenia nie odpowiadają obecnym wymaganiom prawnym. Plany te jednak nadal spełniają swoją rolę i nie można stwierdzić ich nieważności, ale wyłącznie sporządzić nowe plany dla terenów nimi objętych,
- plany obejmujące swoimi granicami większe obszary wsi np. Chechła Pierwszego i Chechła Drugiego, wsi Barycz i Wymysłowa Francuskiego są nadal aktualne wymagając niewielkich pojedynczych zmian spowodowanych upływem czasu i dostosowania zapisów do zmieniających się potrzeb właścicieli gruntów. W złożonych i rejestrowanych przez gminę wnioskach o zmianę głównie planu miejscowego dla obszaru Chechła Pierwszego i Chechła Drugiego właściciele działek występują o zmianę linii zabudowy, szerokość elewacji frontowych czy też geometrii dachu, a zatem są to ustalenia szczegółowe odniesione tylko do niewielkich fragmentów.
- plan miejscowy dla większości wsi Orpelów i Poleszyn, obejmując swoimi granicami tereny rolne wymaga zmian w zakresie ustalenia dla nich możliwości inwestowania w instalacje fotowoltaiczne. Tych możliwości obecnie grunty rolne położone w granicach planu nie mają z uwagi na przypisany im zakaz zabudowy. Należy podkreślić, iż w okresie sporządzania tego planu nie było możliwe ustosunkowanie się do różnych form uzyskiwania energii ze źródeł odnawialnych i nikt o takie lokalizację nie występował.
- zawartość merytoryczna i formalna pozostałych, w tym najnowszych planów miejscowych jest aktualna. Dopiero od 2015 r. tj. od nowelizacji ustawy o pizp plany miejscowe muszą zawierać tzw. uzasadnienie, w którym zawarte jest ustosunkowanie się m.in. do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym od niedawna także do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wypada podkreślić, że zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane, głównie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wyrażone złożonymi wnioskami zainteresowanych właścicieli gruntów, w większości nie znajduje potwierdzenia w przyjętym przez gminę bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę stanowiącym załącznik do studium. Ów bilans został opracowany na podstawie prognozowanych potrzeb i liczby ludności gminy do 2050 r. przy uwzględnieniu chłonności już wyznaczonych terenów i 30 % szacunku wzrostu z racji nieprzewidywalności procesów rozwojowych gminy. Z bilansu tego wynika, że obecnie tereny wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych i w studium gminy pod zabudowę mieszkaniową o ponad 38 ha przewyższają potrzeby i nie można ich w nieskończoność, bez istotnego uzasadnienia, wyznaczać. Brakuje przy tym w dokumentach planistycznych terenów wskazanych pod usługi i zabudowę produkcyjną i magazynową. W tym przypadku gmina nie ma pełnej swobody w ustalaniu wzrostów terenów budowlanych i przy nadmiarze – należy z czegoś

zrezygnować, aby móc wskazywać nowe tereny. Na straży przestrzegania tych zasad stoi głównie organ prawny Wojewody badając legalność podjętych uchwał Rady Gminy z przepisami prawnymi.

Przybliżony szacunek stopnia zaawansowania realizacji planów miejscowych:

Z terenowego rozpoznania istniejącej i realizowanej zabudowy obszarów objętych planami miejscowymi wyszczególnionymi pod pozycjami wynika, że:

1. plan dla terenów Orpelów-Przygoń z 1997 r. – zrealizowany w ok. 70 %;
2. plan dla terenów we wsi Orpelów-Numerki z 1997 r. - zrealizowany w 10-15 %;
3. plan dla działki Nr 171/1 w Orpelowie z 1999 r. – niezrealizowany w ogóle;
4. plan dla terenów w Wymysłowie Piaskach i pojedynczych działek w Ldzaniu, Markówce i Wymysłowie Francuskim z 2002 r. – zrealizowany w ok. 90 %;
5. plan dla pojedynczych działek w Wymysłowie Piaskach i Ldzaniu z 2002 r. – zrealizowany;
6. plan dla pojedynczej działki w Wymysłowie Piaskach z 2005 r. – zrealizowany;
7. plan dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży z 2005 r. – obowiązuje tylko dla fragmentu wsi Dobroń Duży obejmując pas terenu po wschodniej stronie drogi powiatowej (działki nr 80/1, 80/2 oraz części działek nr 81/1, 83/2, 84/2, 85 i 86/2 – plan ustala dla nich rolnicze przeznaczenie terenu);
8. plan dla obszaru sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie z 2008 r. – zrealizowany w ok. 75 %;
9. plan dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn z 2009 r. – zrealizowany w ok. 70 %;
10. plan dla obszaru części wsi Wymysłów Francuski z 2010 r. – zrealizowany w ok. 40 %;
11. plan dla obszaru części wsi Barycz z 2011 r. – zrealizowany w ok. 80 %;
12. plan dla obszaru części wsi Dobroń Duży w rejonie ul. Łąkowej z 2012 r. – zrealizowany;
13. plan dla obszaru części wsi Dobroń Duży i Mogilno Małe z 2014 r. – nie obejmuje terenów przeznaczonych pod zabudowę;
14. plan dla obszaru we wsi Wymysłów Francuski z 2015 r. – zrealizowany w ok. 10 %;
15. zmiana planu dla części wsi Chechło Drugie (szkoła) z 2015 r. – zrealizowany;
16. plan dla fragmentu wsi Chechło Pierwsze w rejonie ul. Torowej – zrealizowany w ok. 90 %;
17. plan dla części sołectwa Dobroń Mały – brak realizacji;
18. plan dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży z 2022 r. – stanowi aktualizację planu

miejscowego z 2005 r., który jest w ok. 90 % zrealizowany. Nowo wyznaczone tereny nie zostały jeszcze zabudowane;

19. plan dla części sołectw Wymysłów Francuski i Wymysłów Piaski – plan niedawno uchwalony – brak realizacji.

Decyzje o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 59 ustawy o pizp „zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia warunków zabudowy. Dla inwestycji celu publicznego, w przypadku braku planu miejscowego, wydaje się decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Obydwie tego rodzaju inwestycje realizowane na terenie danej gminy wydaje wójt gminy, burmistrz lub prezydent miasta.

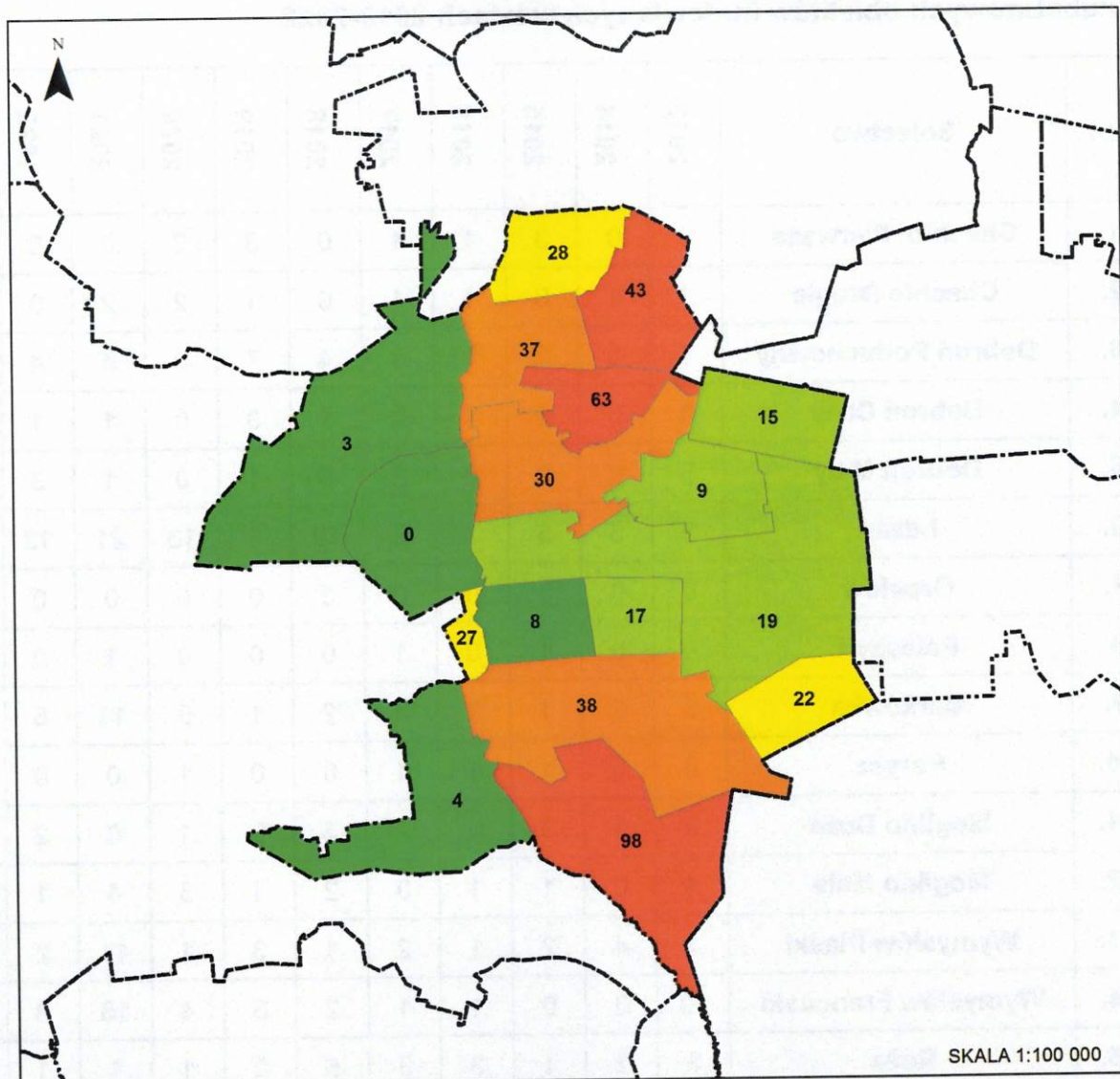
W latach 2013-2022 Wójt Gminy Dobroń wydał dla poszczególnych sołectw 461 decyzji o ustaleniu warunków zabudowy w odniesieniu tylko dla inwestycji kubaturowych (budynki mieszkalne, gospodarcze, usługowe, produkcyjne, inwentarskie, składowe), 58 decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji niekubaturowych (np. zmiana sposobu użytkowania) i 59 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Te drugie – to głównie urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, drogi). Należy zauważyć, że o ile liczba wydawanych decyzji znacząco spadała po sporządzeniu planu miejscowego dla obszarów o znaczącym stopniu urbanizacji (Chechło Pierwsze i Chechło Drugie, Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Dobroń Mały i Dobroń Duży, Orpelów), o tyle w ostatnich latach – ich ogólna liczba istotnie wzrosła. Ten wzrost wystąpił w szczególności na obszarach położonych peryferyjnie w stosunku do centrum gminy. Największym zainteresowaniem cieszyło się przede wszystkim sołectwo Ldzań, gdzie najprawdopodobniej pandemia przyczyniła się do ożywienia ruchu budowlanego obejmującego inwestycje rekreacyjne. Kolejnymi sołectwami były: Wincentów, Wymysłów Francuski, Markówka i Mogilno Duże. Zastanawiające jest przy tym relatywnie duże w stosunku do innych wsi zainteresowanie terenami we wsi Wymysłów Francuski, które z racji swojego położenia, uwarunkowań ekofizjograficznych (tereny podmokłe położone w obszarze źródłiskowym rzeki Pałusznicy, duży udział gleb organicznych, tereny pocegielniane) oraz znaczącego oddalenia od lepiej uzbrojonych i skomunikowanych części gminy nie prezentuje wiele atrakcyjnych atutów do inwestowania.

Ilościowe ich zestawienie w latach 2013-2022 w podziale na sołectwa przedstawiono w tabelach nr 3 i 4 oraz na ilustracji przestrzennej.

Tabela nr 3: Wykaz decyzji o warunkach zabudowy wydanych dla kubaturowych obiektów budowlanych w latach 2013-2022.

Lp.	Sołectwo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
1.	Chechło Pierwsze	2	0	3	1	1	0	3	2	0	3	15
2.	Chechło Drugie	1	1	0	1	1	0	1	2	2	0	9
3.	Dobroń Poduchowny	1	3	2	1	3	4	7	0	5	4	30
4.	Dobroń Duży	0	0	1	1	0	1	3	0	1	1	8
5.	Dobroń Mały	5	0	2	0	2	5	1	0	1	3	19
6.	Ldzań	8	5	5	7	6	12	8	13	21	13	98
7.	Orpelów	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8.	Poleszyn	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	3
9.	Markówka	3	2	1	6	3	2	1	0	14	5	37
10.	Barycz	0	0	1	1	1	0	0	1	0	0	4
11.	Mogilno Duże	3	1	3	6	7	3	6	1	6	2	38
12.	Mogilno Małe	4	0	1	1	0	2	1	3	4	1	17
13.	Wymysłów Piaski	1	4	2	1	2	1	3	1	11	2	28
14.	Wymysłów Francuski	10	3	0	1	1	2	3	4	16	3	43
15.	Róża	3	2	1	3	3	5	2	1	1	1	22
16.	Wincentów i Wymysłów - Enklawa	4	6	4	2	3	6	13	9	10	6	63
17.	Przygoń	3	5	1	2	4	2	1	2	3	4	27
	RAZEM	48	32	28	34	38	45	53	39	96	48	461

**WYDANE DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY
NA OBIEKTY KUBATUROWE W LATACH 2013-2022**



Legenda

Granice administracyjne gmin

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w latach 2013 - 2022

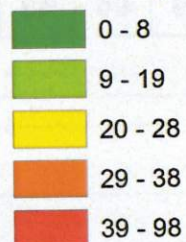


Tabela nr 4: Wykaz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2013-2022.

Lp.	Sołectwo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
1.	Czechło Pierwsze	-	-	-	-	-	-	-	3	1	-	4
2.	Czechło Drugie	-	-	-	-	-	-	-	1	1	3	5
3.	Dobroń Poduchowny	-	-	-	-	-	-	-	3	2	3	8
4.	Dobroń Duży	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Dobroń Mały	-	2	-	1	-	-	-	1	-	1	5
6.	Ldzań	-	-	1	-	3	-	1	2	-	1	8
7.	Orpelów	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	2
8.	Poleszyn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Markówka	-	-	-	-	-	1	-	1	1	1	4
10.	Barycz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
11.	Mogilno Duże	-	-	-	2	-	1	-	-	1	1	5
12.	Mogilno Małe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.	Wymysłów Piaski	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
14.	Wymysłów Francuski	1	-	1	-	-	-	1	-	1	2	6
15.	Róża	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1
16.	Wincentów i Wymysłów - Enklawa	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	2
17.	Przygoń	-	1	-	1	2	1	-	-	-	1	6
	RAZEM	1	3	2	4	6	3	2	14	9	14	58

Ostatni raz oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonano w 2016 r. Okazuje się, że wnioski odnoszące się do decyzji o warunkach zabudowy zawarte w tamtym opracowaniu są w większości nadal aktualne. Poniżej przytacza się dosłownie jeden z nich:

„Decyzje są wyrazem ogólnego krajowego i regionalnego poziomu inwestowania zależnego od stanu materialnego mieszkańców i właścicieli gruntów, a także chęci

osiedlania się w gminie osób spoza gminy. W tym zakresie liczba ludności gminy wykazująca od lat stały wzrost oraz przegląd decyzji wg miejsc zamieszkania wnioskodawców dowodzi, że znaczący udział inwestorów stanowią przybysze z ościennych miast, głównie Pabianic, Łodzi i Łasku”.

Należy zauważyć też, że w ostatnim okresie niemal wszyscy właściciele gruntów rolnych (poza nielicznymi wyjątkami dużych gospodarstw rolnych) zaczęli traktować ziemię jako źródło dochodów z jej przekwalifikowania na cele budowlane, podział nieruchomości i sprzedaż podzielonych działek. Nie tylko bowiem zmiana przeznaczenia gruntów następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ale też w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Aby można było wydać decyzję o warunkach zabudowy muszą być łącznie spełnione warunki: określone w art. 61 ust. 1 ustawy o pizp tj.:

- art. 61, ust. 1 pkt. 1: co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech oraz wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- art. 61 ust.1 pkt 2: teren ma dostęp do drogi publicznej,
- art. 61 ust.1 pkt 3: istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla realizacji zamierzenia inwestycyjnego,
- art. 61 ust.1 pkt 4: teren nie wymaga zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne, albo jest objęty zgodą uzyskaną do planów miejscowych obowiązujących do końca 2003 r.,
- art. 61, ust. 1, pkt. 5: decyzja nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi,
- art. 61 ust. 1 pkt 6: zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922) ustanowiony został zakaz, o którym, mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest bowiem rzeczą dowolną i nie zależy od subiektywnej oceny osoby przygotowującej projekt decyzji czy też od zdania Wójta Gminy. Jeżeli są spełnione wszystkie w/w warunki – decyzji nie można odmówić. Wielokrotnie były przypadki, w których z racjonalnego i przestrzennego punktu widzenia (np. skutek położenia w obniżeniu dolinnym, gdzie warunki

klimatyczne i gruntowo-wodne nie sprzyjają dobrym warunkom zamieszkania, albo daleko w polu) formułowano odmowę ustalenia warunków zabudowy – po wniesieniu odwołania do organu drugiej instancji – organ odwoławczy uchylał te decyzje wskazując, że brak jest prawnych podstaw odmowy.

Warto też wspomnieć o decyzjach ustalających warunki zabudowy dla instalacji fotowoltaicznych, bowiem dla takowych odnotowuje się coraz większe zainteresowanie. Dla inwestycji obejmujących odnawialne źródła energii, przepisy ustawy o pizp nie wymagają zachowania warunku „tzw. dobrego sąsiedztwa” oraz nie wymagają zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Dotychczas wydano w tym zakresie 16 prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy dla elektrowni fotowoltaicznych o łącznej mocy 12,2 MW, z reguły na działkach lub ich częściach o powierzchni do 1 ha, a na terenach objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – o powierzchni do 0,5 ha. Należy wyjaśnić, że dla takich lokalizacji nie jest wymagany wyprzedzający wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. W ostatnim okresie wydano kolejne 4 decyzje na większych terenach obejmujących większe powierzchnie: do 4 ha (Dobroń Mały-Dobroń Poduchowny), 19,75 ha (Wymysłów Piaski), 45,6 ha (Markówka) i 40,5 ha (Poleszyn-Markówka). Dla tych inwestycji i zaproponowanej przez inwestorów lokalizacji zostały przeprowadzone postępowania związane z oceną oddziaływania na środowisko wymagające zapewnienia udziału społeczeństwa.

Zrealizowano dotychczas instalacje fotowoltaiczne na terenie w Mogilnie Dużym oraz została wydana tylko jedna decyzja o pozwoleniu na budowę dla terenu w Chechle Pierwszym. W przypadku pełnej realizacji zgłoszonych zamierzeń, można byłoby uzyskać 111,2 MW, a powierzchnia zajęta na te instalacje wyniosłaby 118,85 ha.

Podziały nieruchomości.

Podziały nieruchomości są kolejnym zagadnieniem, które rzutuje na brak możliwości wpływu organu gminy na to, co dzieje się w przestrzeni i co wpływa na stan jej zagospodarowania. Część podziałów jest dokonywana przez właścicieli gruntów rolnych bez zasięgania opinii gminy. Są to podziały na działki o powierzchni ponad 3000 m², które są dokonywane przez geodetów na wniosek właścicieli gruntów. Taki podział staje się faktem po zarejestrowaniu mapy podziałowej w powiatowym organie prowadzącym zasób geodezyjno-kartograficzny. Drugą drogą podziałów są podziały sądowe wskutek zniesienia współwłasności. Sądy cywilne mogą, ale nie muszą zasięgać w tym względzie opinii Wójta Gminy. Te opinie, często negatywne, nie są z reguły przez sąd honorowane. Mamy wskutek tego podziały nieruchomości rolnych na działki o powierzchni ok. 1000 m² tworzące w przestrzeni pojedyncze przypadkowe enklawy zwane często „krawatami” ciągnące się od wsi do wsi z wydzielonym dojazdem drogą prywatną, położone zupełnie w polu, poza historycznie ukształtowanymi strukturami przestrzennymi jednostek osadniczych wsi. Wystarczy potem wystąpić o warunki zabudowy dla działek leżących w sąsiedztwie

przynajmniej jednego istniejącego budynku mieszkalnego (sąsiedztwo to min. 3 szerokości frontu działki, na której znajduje się taki budynek), aby nie można było odmówić wydania pozytywnej decyzji. Potem już można zabudowywać kolejne działki. Takie przykłady już powstały w ostatnim okresie w Markówce, Wincentowie, Wymysłowie Enklawie, Wymysłowie Francuskim, Mogilnie Dużym.

Wójt Gminy, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ma możliwość opiniowania podziałów, wskutek których powstają nowe działki o powierzchni mniejszej niż 3000 m². W ostatnich 10 latach wydano 149 postanowień opiniujących podziały takich nieruchomości, wskutek czego wydzielonych zostało 377 działek budowlanych (podziały dotyczą zarówno nieruchomości położonych w granicach planów miejscowych jak i poza nimi).

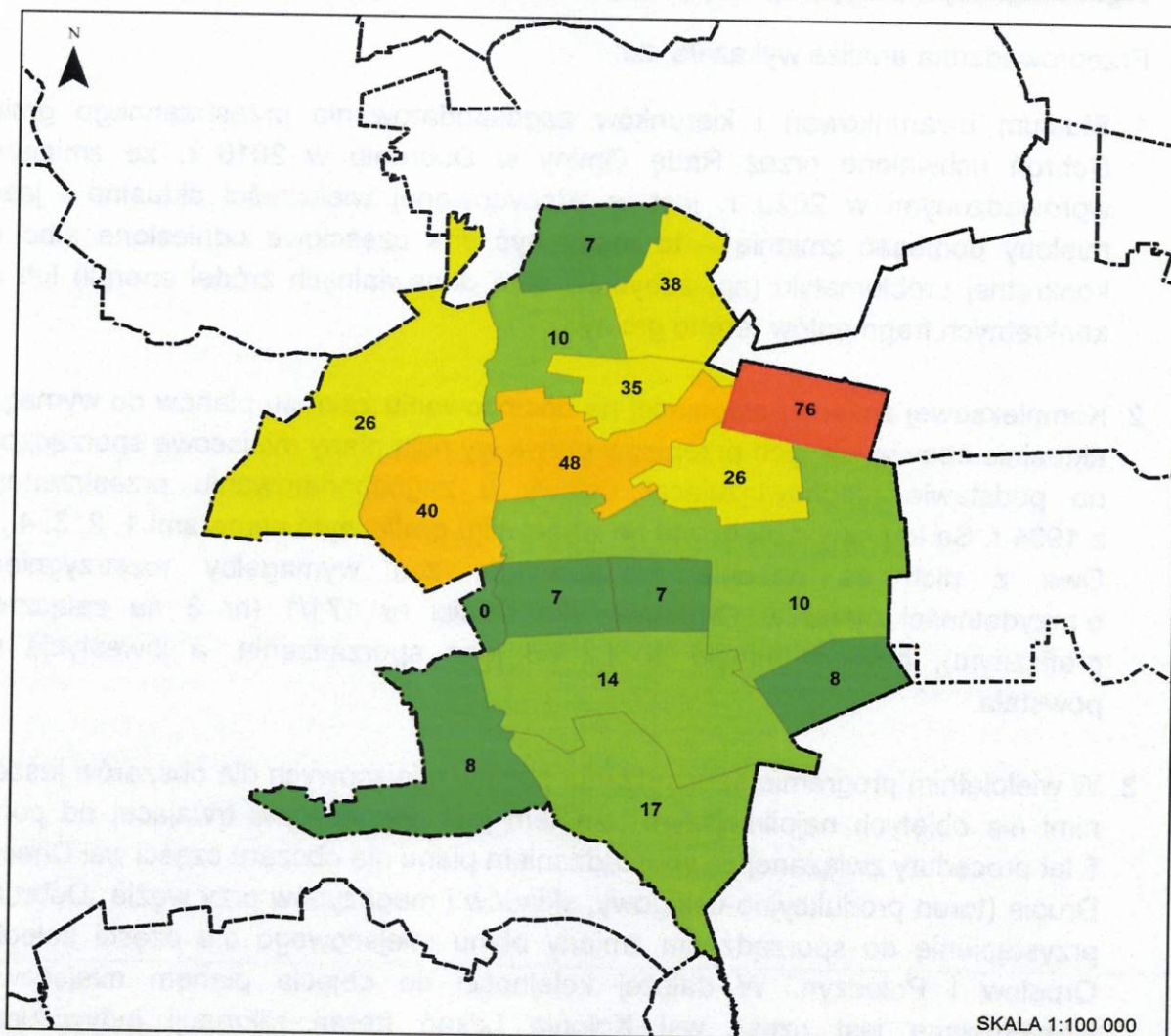
Rozmieszczenie ilości wydzielonych działek w poszczególnych sołectwach w ostatnich 10 latach ilustruje tabela nr 5 oraz ilustruje poniższa mapa.

Tabela nr 5: Działki budowlane powstałe wskutek podziałów nieruchomości.

Lp.	Sołectwo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Razem
1.	Czechło Pierwsze	6	17	15	9	1	2	12	1	7	6	76
2.	Czechło Drugie	10	-	-	-	1	3	-	9	1	2	26
3.	Dobroń Poduchowny Zakrzewki	4	1	-	-	3	3	-	6	2	29	48
4.	Dobroń Duży	1	3	-	-	1	-	2	-	-	-	7
5.	Dobroń Mały	-	-	-	-	-	4	3	1	-	2	10
6.	Ldzań i Morgi	-	-	-	-	-	1	6	-	4	6	17
7.	Orpelów	1	6	-	4	4	-	16	7	2	-	40
8.	Poleszyn	-	-	-	2	-	2	-	1	8	13	26
9.	Markówka	-	-	-	1	-	-	-	-	1	8	10
10.	Barycz	-	-	6	1	-	-	1	-	-	-	8
11.	Mogilno Duże	-	1	-	3	2	-	4	1	3	-	14
12.	Mogilno Małe	1	-	-	1	-	1	-	-	2	2	7
13.	Wymysłów Piaski	-	-	-	-	2	-	-	2	3	-	7
14.	Wymysłów Francuski	4	-	2	-	20	1	-	8	2	1	38
15.	Róża	-	-	-	3	2	-	3	-	-	-	8

16.	Wincentów i Wymysłów - Enklawa	-	-	-	2	2	1	5	-	2	23	35
17.	Przygoń	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
	RAZEM	27	28	23	26	38	18	52	36	37	92	377

**PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI OPINIOWANE PRZEZ GMINĘ
W LATACH 2013-2022 - LICZBA WYDZIELONYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH**



Legenda

Granice administracyjne gmin

Liczba opiniowanych podziałów w latach 2013 - 2022

- 0 - 9
- 10 - 25
- 26 - 38
- 39 - 51
- 52 - 63
- 64 - 76

Podsumowanie

Wymóg okresowej oceny aktualności głównych dokumentów planistycznych w każdej gminie wynika z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowywana w tym celu analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest dokumentem wewnętrznym samorządu, nie mającym wpływu na zagospodarowanie poszczególnych terenów, jednak może wpłynąć na decyzję organów gminy o podjęciu prac planistycznych dla niektórych terenów.

Przeprowadzona analiza wykazała, że:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalone przez Radę Gminy w Dobroniu w 2016 r. ze zmianami wprowadzonymi w 2020 r. jest w zdecydowanej większości aktualne i jeżeli miałyby podlegać zmianie – to mogą być one częściowe odniesione albo do konkretnej problematyki (np. zabytków albo odnawialnych źródeł energii) lub do konkretnych fragmentów terenu gminy.
2. Kompleksowej zmiany polegającej na dostosowaniu zakresu planów do wymagań aktualnie obowiązujących przepisów prawa wymagają plany miejscowe sporządzone na podstawie nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Są to plany oznaczone na załączniku graficznym numerami 1, 2, 3, 4 i 5. Dwa z nich są obecnie zrealizowane, zaś wymagałyby rozstrzygnięcia o przydatności planu w Orpelowie dla działki nr 171/1 (nr 3 na załączniku graficznym), bowiem minęło 20 lat od jego sporządzenia, a inwestycja nie powstała.
3. W wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych dla obszarów jeszcze nimi nie objętych najpilniejszym tematem jest dokończenie trwającej od ponad 5 lat procedury związanej ze sporządzaniem planu dla obszaru części wsi Chechło Drugie (teren produkcyjno-usługowy, składów i magazynów przy węźle „Dobroń”), przystąpienie do sporządzania zmiany planu miejscowego dla części sołectwa Orpelów i Poleszyn. W dalszej kolejności do objęcia planem miejscowym wnioskowana jest część wsi Kolonia Ldzań (teren rekreacji indywidualnej Kamienna Góra).

Niniejsze opracowanie zostało pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną działającą jako organ doradczy Wójta Gminy w sprawach planowania przestrzennego.

Nadal aktualnym, jest wniosek z oceny aktualności studium i planów miejscowych z 2016 r. w brzmieniu: *„Wnioski w zakresie dezaktualizacji poszczególnych ustaleń planów miejscowych lub całych opracowań nie wpływają w żadnej mierze na status obowiązujących planów miejscowych. Do czasu zatwierdzenia zmian w tych planach w trybie określonym ustawą o pizp wszystkie*

obowiązujące na terenie gminy Dobroń akty planistyczne zachowują swoją moc prawną i stanowią podstawę do wydawania na ich podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, zaś studium – do opartych o ustalone w nim kierunki zagospodarowania przestrzennego, do sporządzania kolejnych planów miejscowych”.

Niezależnie od powyższej oceny aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych w gminie Dobroń, w ślad za wnioskami z posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej odbytego w dniu 15 marca 2023 r., należy stwierdzić, że trwają bardzo zaawansowane prace nad projektem nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt tej nowelizacji został już wniesiony przez rząd do Sejmu w dniu 23 marca 2023 i w zależności od przebiegu prac legislacyjnych może stać się prawem obowiązującym jeszcze w bieżącym roku. A jest to nowelizacja bardzo zasadnicza, bowiem w bardzo istotny sposób wpływa na całą filozofię planowania przestrzennego w gminie. Jej zasadnicze elementy to:

- Uchylenie przepisów w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wprowadza się za to obligatoryjny dla całej gminy plan ogólny z wyłączeniem terenów zamkniętych stanowiący prawo miejscowe. Plan ten ma stanowić zwięzły dokument planistyczny o krótkiej liście ustaleń. Ustalenia te mają być obowiązującymi zarówno dla innych planów miejscowych jak i dla decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny gminy mają uchwalić do końca 2025 r., do tego czasu ma obowiązywać okres przejściowy.
- Wprowadzenie nowego aktu planowania przestrzennego, jakim ma być zintegrowany plan inwestycyjny (ZIP) – jako forma planu miejscowego. Ma on dotyczyć inwestycji i zawierać wzajemne zobowiązania gminy i inwestora w formie umowy urbanistycznej,
- Zmiany w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Inaczej niż dotychczas, w decyzjach o warunkach zabudowy należy zachować zgodność z planem ogólnym gminy w zakresie funkcji oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych. Nowe decyzje będą ważne 5 lat, tyle czasu ma inwestor na rozpoczęcie budowy,
- Zmiany w przepisach dotyczących procedury sporządzania planów miejscowych,
- Od 2026 r. ma być wprowadzony i obowiązywać Rejestr Urbanistyczny – jako powszechnie dostępny system teleinformacyjny, zawierający wykaz wszystkich planów, wydanych decyzji, dokumentów z konsultacji społecznych itp.

Dlatego też, w ocenie autorki niniejszego opracowania opartego o wniosek Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, należy obecnie wstrzymać się z wszelkimi decyzjami dotyczącymi planów miejscowych czy zmiany studium do czasu rozstrzygnięcia losów nowelizacji obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

