

Projekt

**UCHWAŁA NR/...../23
RADY GMINY W DOBRONIU**

z dnia września 2023 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn 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 poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688) – **Rada Gminy w Dobroniu uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Orpelów i Poleszyn 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.

Analiza zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn w gminie Dobroń.

Dla obszaru położonego w zachodniej części gminy Dobroń, obejmującego fragmenty obrębów geodezyjnych Orpelów i Poleszyn, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r. (Dz. Urzędowy Woj. Łódzkiego Nr 238 poz. 2157 z 14 sierpnia 2009 r.) w ciągu 14 lat jego obowiązywania sporządzono formalnie tylko jedną zmianę – w 2016 r., dla fragmentu terenu przemysłowo-usługowego w obrębie Orpelów.

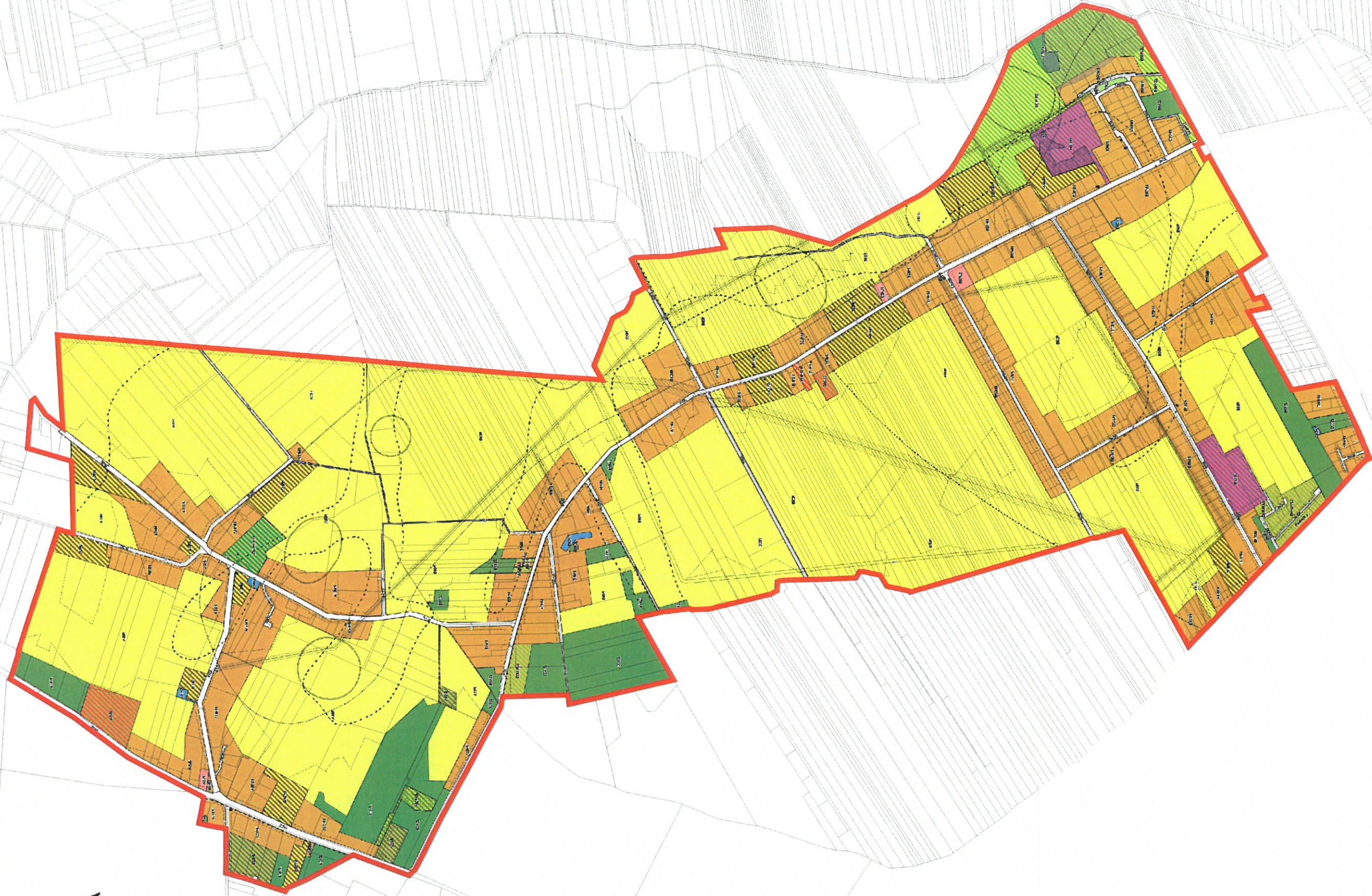
Realizacja planu napotykała wiele trudności z uwagi na ustalenie obowiązujących linii zabudowy, kalenic dachu, kąta nachylenia połaci czy szerokości elewacji frontowych budynków. W planie znajdują się także ustalenia, które w obecnym stanie prawnym nie przystają do aktualnych wymagań, w tym m.in. zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych, czy zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków, który to zakaz został uchylony wyrokiem Sądu Administracyjnego w Łodzi w 2020 r. Nie zawsze też ustalenia planu odpowiadają na zróżnicowane oczekiwania inwestorów i właścicieli gruntów, których zamierzenia i realizacja inwestycji napotykały wiele trudności. Zmienne są także możliwości inwestycyjne właścicieli gruntów.

Powyższe trudności sprawiają, że w okresie obowiązywania planu inwestorzy występowali do Wójty Gminy z pisemnymi i ustnymi wnioskami o dokonanie zmiany planu w interesującym ich zakresie. W wielu przypadkach muszą być wprowadzone do planu miejscowego formalne zmiany, niektóre tylko w tekście, niektóre też na rysunku planu. Powiększenie obszaru przeznaczonych pod zabudowę stało się możliwe wskutek wyznaczenia w latach 2015-2016 nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń.

Ponadto zmiany przeprowadzone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń w okresie obowiązywania obecnego planu zagospodarowania przestrzennego części sołectw Orpelowa i Poleszyna umożliwiły zagospodarowanie części terenów rolnych pod odnawialne źródła energii (farmy fotowoltaiczne). Możliwość wykonania takich inwestycji w chwili obecnej blokuje obowiązujący plan.

Ocena aktualności obowiązujących w gminie Dobroń planów miejscowych, dokonana w bieżącym roku uchwałą Nr L/361/23 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 27 kwietnia 2023 r., wykazała, że plan obowiązujący dla części sołectw Orpelów i Poleszyn jest wprawdzie nadal aktualny, jednak wymaga szeregu korekt i zmian celem dostosowania go do obowiązujących przepisów prawa i potrzeb inwestycyjnych mieszkańców.

Podjęcie uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego umożliwi rozpoczęcie prac planistycznych z planowanym ich zakończeniem drugiej połowie 2024 roku.



Legenda:



Obszar objęty uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

200 0 200 400 m



SKALA 1:16000