

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY Nr RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX”

Uchwała Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XV/131/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX” została podjęta dnia 20 grudnia 2019 roku. Procedura sporządzania planu przebiegała zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) wraz dokumentowaniem czynności zgodnym z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektów zmiany planów zastosowano mapy zasadnicze oraz mapy katastralne zakupione w Starostwie Kolskim oraz Starostwie Poddębickim (w zakresie terenu zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie terenu gminy Dąbie).

Dnia 07.07.2020 r. ogłoszono w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim” o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści ogłoszenia umieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim, obwieszczenia zamieszczono na tablicach ogłoszeń w sołectwach. Wnioski do planu można było składać do dnia 31.07.2019 r. Uchwałę wraz z załącznikami graficznymi zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu. Wnioski można było składać w formie pisemnej lub elektronicznej przez ePUAP lub na adres e-mail.

Zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadnianie i opiniowania planu o przystąpieniu do jego sporządzenia. Wpłynęło 17 wniosków od zawiadomionych organów i instytucji. Nie wpłynęły wnioski od społeczeństwa. Projekt zmiany planów uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Następnie projekt zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt zmiany planów wraz z prognozami oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie organy i instytucje wskazane w art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu oraz art. 57 i 58 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, art. 30 ust.3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Projekt zmiany planów nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Tereny leśne objęte planem uzyskały zgody na przeznaczenie nieleśne decyzjami: decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR-I.7151.55.2021 z dnia 30.09.2021 r. oraz decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego DR-I.7151.55.2021 z dnia 30.05.2022 r. Grunty rolne klasy III objęte są ostateczną decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi DN.tr.602.284.2021 z dnia 21 lipca 2022 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie nierolnicze. Z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie części terenów na tereny niewolnicze do projektu planu wprowadzono zmiany. Po wprowadzeniu zmian ponowiono opiniowanie i uzgadnianie projektu planu.

Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgodnień oraz wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, dnia ogłoszono i obwieszczone o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”, ogłoszenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu, obwieszczenia zamieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach.

Wyłożenie projektu zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach oddo dnia Dyskusja publiczna odbyła

się dnia Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia Wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi.....

W procedurze sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było informowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski oraz uwagi, a także gdzie i w jakim terminie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy.

„Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX” spełnia wymogi określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób realizacji wymogów określonych w art. 1 ust. 2- 4.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust.2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie uchwalono audytu krajobrazowego, nie wprowadzono jego rekomendacji i wniosków do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan miejscowy spełnia wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistki i architektury, uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Zmiana planów wprowadza możliwość zabudowy terenów zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XIII/68/99 z dnia 20 grudnia 1999 r., zmienionym uchwałą Nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011 r., uchwałą Nr XLIII/348/2022 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 22 lutego 2022 r. Obowiązujące niemal dla całej gminy plany miejscowe w znacznym stopniu ograniczają możliwość realizacji nowej zabudowy, poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę głównie w obrębie istniejącej zabudowy, bez możliwości realizacji nowych budynków, co szczególnie utrudnia lokalizację nowych obiektów produkcyjnych i usług w tym także budowy boisk przy szkole, a także prowadzenie prawidłowej gospodarki rolnej. Plan ustala gabaryty oraz parametry zabudowy nawiązujące do zabudowy na terenie miasta i gminy. Część terenów objętych planem jest położona w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002, oraz w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001. Dla obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002 obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 22 lutego 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002 (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2022 r. poz. 1567). Dla obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem RDOŚ w Łodzi i RDOŚ w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego poz. 2291 ze zm.). Plan ustala na obszarach Natura 2000 konieczność zagospodarowania terenów zgodną z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z planami zadań ochronnych.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 4:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Na obszarach objętych planem przedstawionych na załącznikach graficznych nr 3 w obrębie Chełmno Parcele oraz nr 8 w obrębie Kupinin znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref ustala się ochronę konserwatorską. Podczas inwestycji związanych z robotami ziemnymi, wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 5:

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 6:

Ustalenia planu nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni. Przestrzeni objętych planem, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze nie można

wykorzystać w sposób przynoszący większe przychody dla właścicieli oraz dla gminy, niż dochody uzyskiwane z proponowanego planem przeznaczenie terenów.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 7:

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza znaczących ograniczeń w możliwości aktualnego wykorzystania terenu.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 8:

Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan został uzgodniony z organami wojskowymi, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 9:

Plan miejscowy spełnia potrzeby interesu publicznego. Obiekty obsługi technicznej, przez które należy rozumieć infrastrukturę techniczną, która w szczególności służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu, infrastrukturę teletechniczną a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, stacje gazowe, urządzenia melioracji oraz urządzenia pomocnicze, przez które należy rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Plan nie wyznacza terenów przeznaczonych wyłącznie na cele publiczne.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 10:

Plan miejscowy spełnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na terenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 11:

Plan został sporządzony zgodnie z zarejestrowanymi wnioskami inicjującymi procedurę sporządzenia kolejnych zmian planów, w procedurze sporządzania planu nie wpłynęły wnioski społeczeństwa.

Wpłynęły /nie wpłynęły uwagi:.....

W procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został zapewniony udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Społeczeństwo było poinformowane o miejscu i organie, do którego należy składać wnioski, gdzie i w jakim terminie będzie może zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy oraz składać uwagi. Odbyła się także dyskusja publiczna. Ogłoszenia i obwieszczenia były zamieszczane w Biuletynie Informacji Publicznej, w lokalnej prasie, na tablicach ogłoszeń, wnioski i uwagi można było składać także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 12:

W pracach nad planem, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właścicielom terenów udostępniano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Tereny objęte planem w znacznej części zaopatrzone są w gminną sieć wodociągową. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy oraz niewielką rozbudowę sieci wodociągowej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym interesy zgłaszane w postaci wniosków. W opracowywanym planie wzięto pod uwagę wszystkie analizy i wnioski zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w szczególności opisane w prognozie uwarunkowania środowiska, ocenę stanu i funkcjonowania środowiska, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska należy uwzględnić podczas opracowywania dokumentu, a także kierunki koniecznych działań w ochronie środowiska. Wzięto także pod uwagę istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu miejscowego planu. Ustalenia planu są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan umożliwia powiększenie istniejących terenów zabudowy produkcyjnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zmienia przeznaczenie istniejącej zabudowy. Nową zabudowę lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium w pasmach zabudowy przy istniejących drogach, co nie powoduje zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, umożliwia wykorzystanie istniejących środków transportu publicznego, nie wpływa

negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja zabudowy planowana jest na terenach uzbrojonych w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną. Na terenach wiejskich gminy odprowadzanie ścieków odbywa się do zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków. Plan ustala, iż do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej oraz gdy pozwalają na to przepisy odrębne dopuszcza się odprowadzanie ścieków w sposób dopuszczalny przez przepisy odrębne.

Granice planu określono w uchwale Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XV/131/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX” z dnia 20 grudnia 2019 roku. Zdaniem tutejszego organu przepisów artykułu 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można traktować jako bezpośrednio obowiązujących, lecz tylko w zakresie określonym w innych artykułach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach prawa materialnego. W artykule pierwszym ustawy znajdują się przepisy ogólne, intencyjne. Obowiązują one wyłącznie w zakresie doprecyzowanym w pozostałych przepisach tej ustawy. Ich rozwinięciem są wprowadzone tą samą ustawą przepisy zawarte w art. 10 ust. 1 i ust.2 wprowadzające konieczność badania potrzeb i możliwości rozwojowych gminy oraz wykonywania bilansów terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie mają zastosowania do planów opracowywanych na podstawie obowiązujących studiów. Za niezgodne z prawem należy uznać ograniczanie możliwości sporządzania planów w przypadku ich zgodności z ustaleniami obowiązującego studium. Konieczność załączenia do uchwały rady gminy uzasadnienia ustosunkowującego się do wypełnienia celów podstawowych ustawy nie stanowi o możliwości nieprzestrzegania ustaleń obowiązującego studium przy sporządzaniu planu miejscowego. Należy zauważyć, iż przed wprowadzeniem zmian do ustawy rozważano zasadność wprowadzenia obowiązku sporządzenia przez wszystkie gminy nowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, jednak z tego zrezygnowano, uznając, iż znaczącą wartością w planowaniu przestrzennym jest zachowanie ciągłości procesów planistycznych. Racjonalny ustawodawca nie zamierzał przerwać sporządzania planów miejscowych w oparciu o obowiązujące studia gmin. Zamiarem ustawodawcy było zrjonalizowanie zasad kształtowania zabudowy w sporządzanych nowych studiach i zmianach studiów.

Ustawodawca nie uchylił ustalenia art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym zobowiązuje wójta do sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium. Nie uchylił także art. 32 tej ustawy na podstawie którego o wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych decyduje, w formie uchwały, rada gminy.

Racjonalny ustawodawca umieszczając przepisy art. 1 ust. 3 zaraz za podstawowymi wymaganiami uwzględnianymi z planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed przepisami art. 1 ust. 4 wskazuje, w jaki sposób należy uwzględniać wszystkie podstawowe cele określone zarówno w ust. 1 jak i we wprowadzonym w tym samym czasie ust. 4 – wając interes publiczny i interesy prywatne także w zakresie zmian zagospodarowania terenu, a także biorąc pod uwagę analizy społeczne.

Tereny objęte sporządzanym planem w obowiązującym studium przeznaczone są pod:

*„**RM** – Są to tereny luźnej zabudowy zagrodowej, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa na dużych działkach. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców (realizowane stosownie do potrzeb) oraz inne usługi nieuciążliwe, składy i produkcja (z preferencją produkcji i przetwórstwa rolnospożywczego), nie należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie kolidujące z funkcją podstawową. Lokalizacja i funkcja obiektów usługowych i produkcyjnych powinna być określona na etapie planu miejscowego. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowych niskiej intensywności, mieszkaniowo-usługowych, usług publicznych, usług komercyjnych, składów i produkcji, zabudowy rekreacyjnej i lotniskowej (z preferencją lokalizacji na terenach RM w strefie przyrodniczo-rolnej), zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.”*

*„**U-RM** – Są to tereny usługowo – mieszkaniowe z udziałem zabudowy zagrodowej. Kategoria występuje na obszarach wiejskich. Dominują tu tereny usługowe a uzupełnia je zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności (jednorodzinna) oraz zabudowa zagrodowa. W ramach funkcji usługowej możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych zapewniających obsługę mieszkańców (w tym wytwórczość), usług publicznych (z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia i bezpieczeństwa ludności, kultury i religii), zakładów produkcyjnych (również z zakresu produkcji i przetwórstwa*

rolno-spożywczego i spożywczego) i realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp. nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach funkcji mieszkaniowej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy zagrodowej.

Lokalizacja poszczególnych funkcji w ramach kategorii oraz szczegółowa funkcja terenów usługowych zostanie określona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku terenów położonych w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 realizację inwestycji uzależnia się od wykazania braku ich znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszaru. Poza wymienionym powyżej przeznaczeniem terenu Studium dopuszcza w ramach kategorii lokalizację zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji. W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych zagrod i domów.”

„**AG – tereny aktywizacji gospodarczej.** Podstawowe przeznaczenie terenów to usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem siłowni wiatrowych, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli.”

R1, R2, RZ – Podstawowym przeznaczeniem dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie rolnicze pod uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz sady.

„ W ramach terenów rolnych R1, R2, RZ Studium:

- adaptuje istniejącą na terenach rolnych R1, R2, RZ zabudowę i dopuszcza jej modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz lokalizację nowych siedlisk zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych (...)
- dopuszcza się budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą;(...)

Studium dopuszcza przekształcenia terenów rolnych położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem do zalesienia, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

Tereny leśnej przestrzeni produkcyjnej - Lz – tereny zalesień

„Podstawowym przeznaczeniem terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej są tereny lasów oraz zalesień. Studium ponadto dopuszcza wprowadzanie na działkach prywatnych mających dostęp do drogi publicznej przeznaczonych w studium pod zalesienie lub las (Lz lub Ls) zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej do 80 m w głąb działki od drogi publicznej.”

Plan dla terenu jednego siedliska rolniczego przedstawionego na załączniku nr 11 w obrębie Sobótka, obejmującego grunty rolne klasy B-PsIV i PsIV ustala przeznaczenie pod tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem RM/U. Teren ten w znacznej części w aktualnie obowiązującym planie „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie” uchwalonym Uchwałą Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Województwa Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111, poz. 2218) przeznaczony jest pod „zabudowę mieszkaniową zagrodową i jednorodziną (dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz obiektów i urządzeń towarzyszących)” oznaczoną symbolem MR. Teren ten wyznaczono w odróżnieniu od terenów oznaczonych symbolem RM przeznaczonych w tym planie pod „uprawy rolne i ogrodnicze z dopuszczeniem zabudowy rolniczej i infrastruktury technicznej” oraz terenów RP przeznaczonych pod „uprawy rolne i ogrodnicze bez prawa zabudowy (dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej)” Tereny oznaczone w obowiązującym planie symbolem MR jako przeznaczone także pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową uzyskały zgodę na przeznaczenie nierolnicze. Działalność

gospodarcza, która jest aktualnie prowadzona obok podstawowej działalności rolniczej na terenie jednego gospodarstwa rolnego, w obrębie własnego siedliska, w domu lub przy domu mieszkalnym rolnika, dodatkowo ograniczona ustaleniami planu nie będzie powodowała konfliktów społecznych w rodzinie rolnika, nie będzie uciążliwa dla właściciela gospodarstwa rolnego ani dla sąsiadów. Uznano, iż możliwe jest na terenie o podstawowej funkcji zabudowy zagrodowej, wprowadzenie funkcji uzupełniającej, umożliwienie właścicielowi gospodarstwa rolnego prowadzenie pozarolniczej działalności gospodarczej. Działalność usługowa niezaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie stoi w sprzeczności z podstawową funkcją gospodarstwa rolnego, nie są to funkcje wzajemnie wykluczające się. Żaden z obowiązujących przepisów prawa nie zabrania uzupełnienia terenu siedliska rolniczego - zabudowy zagrodowej o funkcje wzajemnie się uzupełniające. Rolnicy lub małżonkowie rolników zajmują się oprócz działalności rolniczej także pozarolniczą działalnością gospodarczą i zdaniem tutejszego organu zmiana planu wprowadzająca zmiany ograniczające im możliwość takiej działalności (usankcjonowanej aktualnie obowiązującym planem) mogą naruszyć ich prawa. Nie uwzględnienie prawa rolnika do prowadzenia, na terenie siedliska rolniczego, pozarolniczej działalności gospodarczej w formie niezaliczanych do znacząco wpływających na środowisko usług stanowi ograniczenie wykonywania jego prawa własności, powoduje sprzeczne z interesem właściciela i gminy niewykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, pozbawia możliwości skorzystania z funduszy europejskich wspierających rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej na terenach wiejskich. Możliwość realizacji usług, jako funkcji uzupełniającej ograniczonej poprzez ustalenie, iż na każdej działce budowlanej funkcję usługową można zrealizować jako jeden lokal usługowy wbudowany w budynek mieszkalny lub w budynek gospodarczy lub jako wolnostojący budynek usługowy; powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji usługowej musi być mniejsza niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce; powierzchnia działki wykorzystywana wyłącznie na cele usługowe musi być mniejsza niż 40% powierzchni działki oraz o ustalonych gabarytach zabudowy jednolitych dla terenu nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego. Dopuszczenie realizacji usług na terenie zabudowy zagrodowej nie jest wariantowym wyborem przyszłego przeznaczenia terenu. Przeznaczenie terenu jest jednoznaczne, opisane jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: zabudowa usługowa.

Przeznaczenie mieszane zostało ustalone na podstawie delegacji zawartej w § 9 ust.4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587). Zastosowano je w odniesieniu do jednego terenu, nieruchomości stanowiącej własność jednego rolnika. Prowadzenie przez rolnika, lub rodzinę rolnika, działalności usługowej jest nie tylko akceptowane, ale także upowszechniane poprzez dotacje pochodzące z Unii Europejskiej. W Programie Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014 – 2020, unijnym programie oferującym wsparcie dla rolników w ramach działania 8.2.6.3.5. „Rozwój przedsiębiorczości - rozwój usług rolniczych” znajduje się Poddziałanie: 6.4 „Wsparcie inwestycji w tworzenie i rozwój działalności pozarolniczej”. „Premii na rozpoczęcie działalności pozarolniczej” udziela się z tytułu podjęcia działalności pozarolniczej, w szczególności, w zakresie:

- sprzedaży hurtowej i detalicznej produktów nierolnych,
- rzemiosła lub rękodzielnictwa,
- turystyki wiejskiej,
- przetwórstwa i sprzedaży produktów nierolnych,
- świadczenia usług społecznych ogólnego interesu, w tym opieki nad dziećmi, nad starszymi, opieki zdrowotnej, opieki nad osobami niepełnosprawnymi,
- działalności informatycznej, komputerowej i elektronicznej, sprzedaży internetowej,
- działalności architektonicznej i inżynierskiej, rachunkowości, usług księgowych i audytorskich,
- usług technicznych, działalności weterynaryjnej.

Wsparcie, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 października 2015 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania oraz wypłaty pomocy finansowej na operacje typu "Rozwój przedsiębiorczości - rozwój usług rolniczych" w ramach poddziałania "Wsparcie inwestycji w tworzenie i rozwój działalności pozarolniczej" objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 udzielane jest dla osób fizycznych, które wykonują działalność gospodarczą obejmującą świadczenie usług dla gospodarstw rolnych. Do wniosku o przyznanie pomocy załącza się między innymi kopię dokumentu albo kopie dokumentów potwierdzających posiadanie samoistne lub zależne nieruchomości, na której będzie realizowana

operacja, kopie ostatecznych pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji, których uzyskanie jest wymagane przez odrębne przepisy do realizacji inwestycji objętych operacją. Najczęściej pozarolnicza działalność gospodarcza podejmowana jest na terenie istniejącej zabudowy zagrodowej, z wykorzystaniem istniejących budynków, lub z budową nowych z wykorzystaniem istniejących przyłączy do infrastruktury technicznej.

Przykładem wyroku dowodzącego, iż projektowane przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową łącznie z zabudową usługową oraz produkcyjną, składów i magazynów służących prowadzeniu działalności pozarolniczej oznaczoną w planie symbolem RM/U/P jest zgodne z przepisami prawa jest wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 6 września 2013r. sygn. II SA/Po 512/13. W wyroku tym WSA stwierdza: „*W ocenie Sądu takie rozwiązanie planistyczne, jak przyjęte w zakwestionowanych przepisach planu miejscowego nie jest sprzeczne z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z zasadą przyjmowania ładunku przestrzennego za podstawę wszelkich działań planistycznych (art. 1 ust. 1 u.p.z.p.). Stosowanie tej zasady należy przy tym wiązać z uwzględnianiem innej w wymienionej w tym przepisie podstawy w postaci zrównoważonego rozwoju, jak i dalszych wymagań, które poza ładem przestrzennym m.in. obejmują uwzględnianie walorów ekonomicznych przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 1, 6, 7 i 9).*...

W konsekwencji uznać należy, że rozwiązanie przyjęte w przepisach § 5 pkt 6 Rozdziału 2. i Rozdziale 17. (przepisy § 45-47) planu miejscowego nie naruszały zasad sporządzania aktu planistycznego, w szczególności nie zostały poczynione z naruszeniem obowiązku określonego w art. 15 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p. co do określenia przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania rozgraniczenia i przepisów § 7 pkt 7 i § 9 ust. 4 rozporządzenia wykonawczego. W niniejszej sprawie na jednym terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem RM/U/P nie ustalono sposobu zagospodarowania i zabudowy o funkcjach wzajemnie bezwzględnie się wykluczających. Stąd też w tym zakresie nie było podstaw do ingerencji organu nadzoru w treść planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XXXII/247/13 Rady Miejskiej w Rychwale z dnia 17 stycznia 2013 r.”

Ocena zgodności „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX” z wynikami analizy, o której mowa a art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Uchwała Nr XLVI/376/2018 Rady Miejskiej w Dąbiu w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dąbie podjęta dnia 25 września 2018 r. stwierdza w § 1, iż „*Uznaje się za częściowo nieaktualny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalony Uchwałą Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XVI/111/2004 z dnia 12 maja 2004 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 111 poz. 2218 z dnia 15 lipca 2004 r., który zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Dąbie, ocenie postępów w opracowywaniu planów miejscowych i programie ich sporządzania”, należy dostosować, w wymaganym zakresie, do obowiązujących przepisów prawnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.*” W załączonej do uchwały Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zapisano: „*Z uwagi na długie oczekiwanie właścicieli gruntów i inwestorów na zmiany planów należy w pierwszej kolejności uwzględnić ich uzasadnione wnioski. Dopiero po najpilniejszych jednostkowych zmianach planów, na które oczekują właściciele gruntów lub równolegle, zaleca się wykonywać dalsze zmiany w miarę posiadanych środków budżetowych dla całych lub większych fragmentów jednostek osadniczych.*” W związku z powyższym stwierdza się, iż plan realizujący oczekiwane przez właścicieli gruntów najpilniejsze zmiany jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz Uchwałą Nr XLVI/376/2018 Rady Miejskiej w Dąbiu w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dąbie.

Wpływ „Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX” wynika, że realizacja tej

zmiany jest dla gminy jest korzystna finansowo. Oznacza to, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych (z podatków od nieruchomości gruntowych, od nieruchomości budynkowych, renty planistycznej, opłaty adiacenckiej) przekroczą koszty związane z realizacją celów publicznych. Problematyka określenia wartości nieruchomości niezbędnych na cele związane z zagospodarowaniem nowych terenów jest stosunkowo skomplikowana, a materię takich celów regulują przepisy określone w różnych ustawach. Prognoza jest opracowana w oparciu o szereg założeń, dlatego jej wynik cechuje dość duża niepewność. Przede wszystkim mogą nie sprawdzić się optymistyczne założenia dotyczące wielkości powierzchni zabudowy, czasu, w którym nastąpi przekształcenie gruntów i nastąpi zabudowa terenów, może też nastąpić sprzedaż nieruchomości po upływie 5 lat od uchwalenia planu i nie będzie naliczana opłata planistyczna. Największe koszty gminy wynikają z konieczności uzbrojenia terenów. Koszty te będą rozkładały się w czasie w zależności od zapotrzebowania na uzbrojenie. W przypadku przyspieszenia uzbrajania terenów, także wcześniej będzie pobierana opłata adiacencka. W aktualnym stanie prawnym, także duże budynki inwentarskie zwolnione są od podatku od nieruchomości, stąd przynosząc zyski właścicielom gospodarstw rolnych nie wpływają na zwiększenie dochodów gminy.

Skutki uchwalenia planu dotyczą wielu podmiotów zarówno gminy jak i właścicieli gruntów. Obciążenia finansowe, które będzie musiało ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu, będą miały różny charakter i zakres. Będą ujawniały się w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od rozwoju procesu inwestycyjnego. W prognozie nie przewiduje się wpływów do budżetu pochodzących z podatków związanych z dochodami mieszkańców, pracowników zatrudnionych w nowych zakładach usługowych, udziału gminy w podatkach od nowych działalności gospodarczych powstałych dzięki wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania. Dochody te będą generowane także w perspektywie czasowej znacznie dłuższej niż 10 lat, dla których opracowuje się prognozę.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie „Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap IX”.