

## 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 – Etap XA”**

Uchwała Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XXIV/207/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap X” została podjęta dnia 28 października 2020 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 2021 r. poz. 741 ze zm.) wraz z 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.

Dnia 12.01.2021 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 03.02.2021 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. Podstawą sporządzanego planu jest sporządzana zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na decyzję PO.RPP.610.218.2017.MS z dnia 21 kwietnia 2021 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu odmawiającą uzgodnienia projektu zmiany studium w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, ograniczono sporządzanie planu do części A, tereny której nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu dopuszczała etapowanie planu. Projekt zmiany planów uzyskał dnia 24 maja 2021 r. 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 przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) 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 (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.)

Tereny objęte planem nie wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 dnia ..... w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”, ogłoszenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu, obwieszczenia zamieszczono dnia ..... 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 od ..... do 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 – Etap XA” 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 sporządzono 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. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę, w szczególności budowę elektrowni fotowoltaicznych, realizujących cele polityki energetycznej państwa. Część terenu objętego planem przedstawiona na załączniku graficznym nr 19 w obrębie Chruścin znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB300002. Tereny objęte planem, nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie są ustanowione terenami górniczymi, nie znajdują się w granicach udokumentowanych złóż kopalin, nie są zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Tereny objęte planem znajdują się poza granicami terenów szczególnego zagrożenia powodziowego. Zachowanie ustalonych planem gabarytów obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz minimalnych powierzchni biologicznie czynnych zapewnia zachowanie walorów krajobrazu.

- 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 znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach stref plan ustala 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 2021 r. poz. 710 ze zm.).

- 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 wyznacza tereny przeznaczone wyłącznie na cele publiczne – drogi publiczne oraz obszary kolejowe.

– 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 wymagające dostawy wody zaopatrzone są w gminną sieć wodociągową..

– 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:

Planuje się głównie tereny przeznaczone pod elektrownie fotowoltaiczne, które ze względu na brak konieczności obsługi nie powodują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, nie wpływają negatywnie na możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

Ocena zgodności „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XA” 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 ciągłymi zmianami technicznymi i nowymi technologiami, przetaczającą się przez Europę rewolucją w dziedzinie pozyskiwania energii, planowanie przestrzenne powinno być procesem ciągłym. Elastyczne i szybkie reagowanie na aktualne uwarunkowania, zmiana polityki przestrzennej zapisanej w studium oraz sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego dla realizacji nowych przedsięwzięć oraz planów wprowadzających zakaz zabudowy dla ochrony terenów, które z różnych względów nie powinny być przeznaczane dla ich realizacji, każdorazowo przy uwzględnieniu celów strategicznych gminy, może nie hamując przedsiębiorczości, stwarzać niekonfliktowe pole dla jej rozwoju.”

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 XA” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap X” wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy korzystna finansowo. Otrzymana metodą dyskontową dodana wartość netto oznacza, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych (głównie z podatków od nieruchomości gruntowych i renty planistycznej) 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 czasu w którym nastąpi przekształcenie gruntów i nastąpi zagospodarowanie terenów, może też nastąpić sprzedaż nieruchomości po upływie 5 lat od uchwalenia planu i nie będzie naliczana opłata planistyczna. Przy czym należy zauważyć, że nawet jeśli nie nastąpi sprzedaż gruntów lub grunty będą zagospodarowywane później, przy braku konieczności uzbrojenia terenu przez gminę, skutki finansowe będą pozytywne dla gminy. Dochody gminy 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 – Etap XA”