

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 XII A”

Uchwała Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XIV/357/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII” została podjęta dnia 29 marca 2022 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 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), wydanym na podstawie delegacji zawartej w art.16 ust.2 ww. ustawy. Dla sporządzenia projektu planu zastosowano urzędowe kopie map zasadniczych oraz map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, pozyskane ze Starostwa Kolskiego. Zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planów. Dnia 09.08.2022 r. ogłoszono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie - „Przełądzie Kolskim”. Tej samej treści obwieszczenie umieszczono także na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy oraz w sołectwach. Wnioski do planu można było składać do dnia 31.08.2022 r.

W związku z pilną potrzebą sporządzenia planu dla budownictwa komunalnego w pierwszej kolejności sporządzono projekt planu dla jednego z terenów wskazanych w uchwale o przystąpieniu. 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 prognozą 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 2022 r. poz. 503 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. Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Tereny objęte planem są położone w mieście Dąbie, 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, do dnia 29.11.2022 r. ogłoszono i obwieszczone o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało w miejscowej prasie, w „Przełądzie Kolskim”, ogłoszenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu, obwieszczenie zamieszczono także na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

Wyłożenie projektu zmiany planów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od dnia 07.12.2022 r. do dnia 28 grudnia 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 16.12.2022 r. Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia 11.01.2023 r.

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 XII A” 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. Aktualny plan przeznacza teren pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz poszerzenie drogi powiatowej. Zmiana planu przewiduje na terenie realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, pozostawiając teren dla poszerzenia drogi powiatowej. Projektowane przeznaczenie terenów jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie uchwalonym uchwałą Nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011 r. i zmienionym Uchwałą Nr XLIII/348/2022 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 22 lutego 2022 r. Plan ustala gabaryty oraz parametry zabudowy nawiązujące do zabudowy na terenie miasta. Tereny objęte planem znajdują się poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 916 z późn. zm.), w szczególności: nie podlegają obszarowym formom ochrony przyrody. Dla terenów objętych planem nie uchwalono audytu krajobrazowego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu. Tereny objęte planem nie znajdują się w strefach ochronnych ujęć wody, nie znajdują się w strefach ochronnych wód otwartych, nie znajdują się w obrębie udokumentowanych złóż, nie są terenami górniczymi, nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, znajdują się poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Na terenach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe.

– 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.

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

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, nie wprowadza ograniczeń w możliwości 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 całym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

– 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 potrzebami gminy, w procedurze sporządzania planu nie wpłynęły wnioski społeczeństwa, nie wpłynęły uwagi/ 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 zaopatrzone są w gminną sieć wodociągową. Możliwe jest zaopatrzenie w wodę poprzez budowę przyłączy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne. 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 mieszkaniowej wielorodzinnej, nową zabudowę lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium w pasmach zabudowy przy istniejącej drodze, nie powoduje to 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 terenie uzbrojonym w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć elektroenergetyczną.

Ocena zgodności „Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A” 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.

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. 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 oczekiwaną przez gminę realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 XII A” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A” wynika, że realizacja tej zmiany w zależności od inwestora przedsięwzięcia może powodować dla gminy zyski lub koszty. Gdyby działki objęte planem podlegały sprzedaży, gmina osiągnęłaby ze sporządzenia planu korzyści, gdy gmina wykorzysta teren pod zabudowę socjalną, zmiana planu powoduje ujemne skutki finansowe. Koszty realizacji budynków komunalnych i socjalnych nie wynikają bezpośrednio z planu. Zadaniem gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców o niskich dochodach. Podstawą prawną tego obowiązku jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, zgodnie z którą tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy. Gmina, na zasadach i w przypadkach określonych w ustawie, zapewnia lokale w ramach najmu socjalnego i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Osoby, których nie stać na zakup własnego mieszkania czy też na wynajęcie mieszkania na zasadach wolnorynkowych, mogą starać się o przyznanie lokalu mieszkalnego z zasobów gminy (mieszkanie komunalne).

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. 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.

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