

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr
RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą
„Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI A”

Uchwała Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XXXIII/278/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI” została podjęta dnia 25 maja 2021 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 2023 r. poz. 977) 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.

Dnia 28.12.2021 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 21.01.2022 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 15 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. W związku z odmową uzgodnienia projektu przez RDOŚ w Poznaniu oraz GDDKiA Oddział w Poznaniu z opracowania wyłączono jeden z załączników (obszar w obrębie Domanin), następnie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI A” wysłano do ponownego uzgodnienia, do instytucji, które odmówiły uzgodnienia planu. Projekt zmiany planu 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 2023 r. poz. 977) 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. 2022 r. poz. 1029 ze zm.) art. 30 ust.3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Projekt planu nie wymagał innych opinii i uzgodnień. 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 1 sierpnia 2023 r. 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 od 14 sierpnia 2023 r. do dnia 6 września 2023 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 22 sierpnia 2023 r. Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia 22 września 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI 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. Zmiana planów wprowadza możliwość zabudowy terenów 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. zmienionego 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, w tym zabudowy zagrodowej, poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową głównie w obrębie istniejącej niewielkiej zabudowy, bez możliwości realizacji nowych budynków, co szczególnie utrudnia prowadzenie prawidłowej gospodarki rolnej. Część istniejących terenów aktualnie zabudowanych zabudową zagrodową, z powodu ich braku na mapie topograficznej w skali 1:10.000 wcale nie została uwzględniona w obowiązującym planie. Planuje się także nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz teren przeznaczony pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, teren lasu, teren stawu oraz tereny rolne bez prawa zabudowy. Plan ustala gabaryty oraz parametry zabudowy nawiązujące do zabudowy na terenie gminy. Część terenów objętych planem jest położona w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Warty PLB 300002, w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz w granicach obszaru Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty PLB 300002 obowiązuje zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz 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. Urz. Woj. Wielkopolskiego 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.). Dla obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006 obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pradolina Bzury-Neru PLH100006 (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r. poz.1899 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 12 w obrębie Majdany, nr 18 w obrębie Tarnówka Wiesiołowska, nr 20 w obrębie Wiesiołów 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 ze zm.). Obejmuje się ochroną obiektu zabytkowego - budynku murowanej stodoły z 1930 r. na działce o nr ewid. 206/1 w obrębie Rośle, na terenie przedstawionym na załączniku nr 13. Wszelkie działania w odniesieniu do tego budynku podlegają

przepisom ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 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.

– 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, 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 są 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 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 umożliwi powiększenie istniejących terenów zabudowy zagrodowej, nową zabudowę lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium w pasmach zabudowy przy istniejących drogach, 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 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.

Ocena zgodności „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI A” 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI A” na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI A” wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy korzystna finansowo. Oznacza to, że dla przyjętych założeń, wpływy środków pieniężnych (z podatków od nieruchomości gruntowych, od nieruchomości budynkowych, 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 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. 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 MPZP 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. Na koszty wpływają przede wszystkim koszty uzbrojenia terenu. Tereny są rozproszone i w związku ze zmianą ich przeznaczenia nie planuje się rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej. 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap XI A”.