

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1272/1 ark. 7  
w mieście Dąbie**

Uchwała Rady Miejskiej w Dąbiu Nr LVI/430/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki gruntu położonej w obrębie ewidencyjnym Dąbie, miasto Dąbie, arkusz mapy 7, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki o nr ewid. 1272/1 została podjęta dnia 27 lutego 2023 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 z późn.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 25.04.2023 r. ogłoszono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści ogłoszenie ukazało się dnia 25.04.2023 r. w miejscowej prasie - „Przeglądzie Kolskim”. Tej samej treści obwieszczenie umieszczono także na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta i Gminy. Wnioski do planu można było składać do dnia 16.05.2023 r. Projekt zmiany planów uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Następnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do dalszego opiniowania oraz do uzgodnień. Projekt 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. 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 ..... ogłoszono i obwieszczone o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie ukazało w miejscowej prasie, w „Przeglądzie Kolskim”, ogłoszenie zamieszczono także na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Dąbiu, obwieszczenie zamieszczono także na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim.

Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od dnia ..... do dnia ..... Dyskusja publiczna odbyła się dnia ..... Uwagi do zmiany planów można było składać do dnia ..... Wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.....

W procedurze sporządzania planu 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.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1272/1 ark. 7 w mieście Dąbie 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:

Dla terenu województwa uchwalono audyt krajobrazowy. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych, w granicach krajobrazu miejskiego typ ID906, podtyp 9A: miejscowości z zachowanym układem historycznym. Aktualnie nie wprowadzono rekomendacji i wniosków z audytu

krajobrazowego do planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Na obszarze objętym planem obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. Tereny objęte planem położone są w znacznej części w granicach obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko – Berlińska PLB100001 oraz obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Znaczna część obszaru znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $Q=10\%$ ), w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q=1\%$ ) oraz w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ). Plan wprowadza ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz.2625 z późn. zm.). Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz zmiany ukształtowania terenu. 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.

– 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. Projektowana linia zabudowy oraz gabaryty zabudowy stanowią kontynuację zabudowy historycznej.

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

Plan miejscowy spełnia wymogi wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

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

Ustalenia planu są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przeznaczającym tereny pod zabudowę mieszkaniowo – usługową MU oraz tereny rolne z zakazem lokalizacji siłowni wiatrowych R1. MU – *Są to tereny mieszkaniowo – usługowe, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa a uzupełniają ją tereny usługowe. W ramach funkcji mieszkaniowej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej niskiej i średniej intensywności oraz mieszkaniowo – usługowej. W ramach funkcji usługowej możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych zapewniających obsługę mieszkańców, nie kolidujące z funkcją podstawową (w tym drobną wytwórczość) oraz usług publicznych (z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia i bezpieczeństwa ludności, kultury i religii). Obiekty usługowe powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i szczegółowa funkcja określana na etapie planu miejscowego.* Plan w sposób zgodny ze studium wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni.

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

Plan miejscowy spełnia wymogi prawa własności, poza koniecznością zgodności ze studium 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, 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, właściciele terenów sąsiednich mieli możliwość zapoznania się z projektem 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 w mieście terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, nową zabudowę lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1272/1 ark. 7 w mieście Dąbie 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. W załączonej do uchwały Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zapisano, iż „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 sporządzenie z inicjatywy Burmistrza Dąbie planu dla działki, która pozbawiona jest planu, jako jedna w całej gminie jest zgodne 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1272/1 ark. 7 w mieście Dąbie na finanse publiczne w tym budżet gminy.

Z przedstawionej prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1272/1 ark. 7 w mieście Dąbie wynika, że realizacja tej zmiany jest dla gminy korzystna finansowo. 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.

Po zakończeniu procedury możliwe jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 1272/1 ark. 7 w miejscie Dąbie.