

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 B”

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 2023 r. poz. 977 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. Plan pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A” został uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Dąbiu Nr LV/424/2023 z dnia 17 stycznia 2023 r. (Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 1163 z 2023 r.). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII B 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, 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 nie wymagały uzyskania 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 obwieszczono 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 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.

Spółeczeństwo 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 B” 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:

Tereny objęte planem nie są położone w obrębie krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

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. 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 i gminy. Część terenów objętych planem znajduje się 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 i obszaru Natura 2000 - obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Pradolina Bzury-Neru PLH100006. Zagospodarowanie tych terenów musi być zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi, w szczególności z zarządzeniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000. Plan zakazuje lokalizacji inwestycji sprzecznych z celami ochrony ustanowionymi dla tego obszaru. 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 górnymi, nie są zaliczone do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Niewielka część terenu oznaczonego symbolem 1RNR przedstawionego na załączniku nr 7 w obrębie Domanin znajduje w granicach szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%). Teren ten przeznaczono w planie pod teren gruntów ornych oraz upraw na którym ustala się zakaz zabudowy. znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią plan zakazuje zmiany ukształtowania terenu.

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

Plan miejscowy spełnia wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

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

Plan miejscowy spełnia 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 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 znaczących 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:

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 objętych planem oraz 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 głównie powiększenie terenów zabudowy zagrodowej i rolniczej, adaptuje tereny lasów i tereny porośnięte roślinnością leśną, umożliwia niewielkie uzupełnienia zabudowy wsi o tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nową zabudowę lokalizuje zgodnie z ustaleniami studium, 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 terenie uzbrojonym w sieć wodociągową oraz sieć elektroenergetyczną.

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

przeestrzennym 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. Aktualnie gmina nie posiada strategii rozwoju gminy.

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

Realizacja „Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII B” 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) 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII B”.