

**UCHWAŁA NR LV/424/2023
RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU**

z dnia 17 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XLIV/357/2022 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 29 marca 2022 roku, Rada Miejska w Dąbiu uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.**

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Stwierdza się, że „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A” nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie uchwalonego Uchwałą Nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011 roku, zmienionego Uchwałą Nr XLIII/348/2022 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 22 lutego 2022 roku.

2. Uchwala się „Zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”, zwaną dalej planem.

§ 2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne i opisy na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu: pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych średniego napięcia; oznaczenie drogi powiatowej.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o: nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu oznaczającą, iż przed nią nie należy sytuować budynków; obiekcie obsługi technicznej – należy przez to 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; terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia; urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, obrony cywilnej, ratownictwa i bezpieczeństwa państwa; pasie technologicznym linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć obszar, na którym dopuszcza się prowadzenie prac związanych z budową, przebudową, modernizacją i eksploatacją linii, w granicach którego zamyka się ponadnormatywne oddziaływanie tej linii w zakresie emisji pola elektromagnetycznego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 5. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenia poszczególnych terenów, przyporządkowując im wskazane obok symbole przeznaczenia:

- 1) **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **1KR-KOP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu;
- 3) **1KDZ** – teren drogi zbiorczej.

§ 6. 1. **Obiekty obsługi technicznej, urządzenia pomocnicze można realizować na każdym terenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i zasadami współzycia społecznego.**

2. Plan wyznacza teren 1KDZ, jako przeznaczony wyłącznie na cele publiczne.

3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizację zadań dla realizacji celów publicznych w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu, określonych niniejszym planem oraz zgodnie z punktem 1.

§ 7. Zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację obiektów publicznych, w szczególności obiektów obsługi technicznej oraz urządzeń pomocniczych.

§ 8. 1. Przy lokalizowaniu budynków należy przestrzegać zdefiniowanej w § 4 oraz wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. 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.

2. Dla terenów objętych planem nie uchwalono audytu krajobrazowego. Dla terenów objętych planem brak rekomendacji i wniosków planu zagospodarowania przestrzennego województwa dotyczących ochrony krajobrazu.

3. 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.

§ 10. Teren oznaczony symbolem 1MW kwalifikuje się do terenów, dla których obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnego poziomu hałasu wymaganego dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 11. Ustala się następujące warunki postępowania z odpadami:

- 1) odpady powinny być zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przepisami prawa miejscowego, w szczególności z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i gminy Dąbie;
- 2) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji budowlanych należy zagospodarować w ramach własnej nieruchomości lub w innym miejscu określonym na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych, w sposób nie powodujący przekroczeń wymaganych dopuszczalnych zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej oraz kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na terenach objętych planem nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej.

2. Na terenach objętych planem nie przewiduje się obszarów przestrzeni publicznej, definiowanych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 5.

Ogólne zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Dopuszcza się na terenach objętych planem prowadzenie publicznych sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) Zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się zasilanie każdego budynku ze zlokalizowanych na dachach mikroinstalacji fotowoltaicznych;
- 2) Ustala się szerokość pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w strefie 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, w granicach których obowiązują przepisy odrębne w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych; Budynki należy zlokalizować wyłącznie na terenie, na którym nie są przekroczone dopuszczalne poziomy pola elektromagnetyczne określone w przepisach odrębnych; Tereny należy zagospodarować z uwzględnieniem tych przepisów lub należy zmienić przebieg linii elektroenergetycznej; Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w granicach pasów technologicznych obowiązują do czasu istnienia linii energetycznych napowietrznych; Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; Na terenie planu należy zapewnić z sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030); Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej; Wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane zgodnie z przepisami odrębnymi; W przypadku przeznaczania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę należy przeprojektować i przebudować te urządzenia; Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zmeliorowanych i zdrenowanych powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych; Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.); Budynki powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją; W zakresie ogrzewania należy stosować ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw; Dla sieci gazowych, przyłączy, stacji gazowych należy zachować strefy kontrolowane określone w przepisach odrębnych.

§ 15. Miejsca postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wykonać w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.). Dla terenu 1MW należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na trzy lokale mieszkalne. Dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych na terenie 1KR-KOP lub 1MW.

§ 16. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, spełniające wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124, poz. 1030). Zjazdy z dróg publicznych należy wykonywać zgodnie z wymogami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.).

Rozdział 6.

Ogólne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Nie ustala się na obszarze planu obowiązku przeprowadzania scaleń. Parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału dla terenów prowadzonych na podstawie przepisów odrębnych dla terenów 1MW, 1KR-KOP:

- minimalna powierzchnia działki – 15 m²;
- maksymalna powierzchnia działki – 6.637 m²;
- minimalna szerokość frontu działki – 4 m;
- maksymalna szerokość frontu działki – 66 m;
- kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 60 do 90.

Rozdział 7.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Należy zachować ustaloną planem kompozycję przestrzenną wyznaczoną linią zabudowy oraz gabarytami obiektów. Należy przestrzegać wyznaczonych w ustaleniach szczegółowych wysokości budynków i budowli.

§ 19. Nie planuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, poza możliwością ich wykorzystywania w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego symbolem 1MW

§ 20. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 1MW przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 21. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MW ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 15 m;
- maksymalna wysokość budynków garażowych i wiat garażowych – 4 m;
- maksymalna wysokość budowli – 10 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- wskaźnik intensywności zabudowy [od minimum do maksimum] – od 0,3 do 2,0;

2) Ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków garażowych i wiat garażowych dachy płaskie lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 45 stopni.

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu oznaczonego symbolem 1KR-KOP

§ 22. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KR-KOP** przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, przez które należy rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie każdego przeznaczenia podstawowego: wiaty parkingowe, obiekty małej architektury, w tym miejsce gromadzenia odpadów.

§ 23. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **1KR-KOP** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) Dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

- maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 10 m;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%;
- wskaźnik intensywności zabudowy budynkami [od minimum do maksimum] – od 0,0 do 0,8.

2) Na każdej działce budowlanej funkcję komunikacji drogowej wewnętrznej i parkingu, można realizować łącznie lub zamiennie.

3) Ustala się dachy płaskie lub dwuspadowe, lub czterospadowe, lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych od 0 stopni do 30 stopni.

4) Obiekty budowlane na terenie 1KR-KOP należy sytuować w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1693, z późn. zm.).

Rozdział 10.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu drogi zbiorczej oznaczonego symbolem 1KDZ

§ 24. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ** przeznaczenie: tereny drogi zbiorczej.

§ 25. Teren można wydzielać w liniach rozgraniczających oraz zgodnie z ustaleniami ogólnymi i przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie terenu podlega przepisom odrębnym.

DZIAŁ III.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 26. Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 27. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dąbie.

§ 28. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Wacław Zwoniarkiewicz

ZMIANA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE I MIASTA DĄBIE - ETAP XII A

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LV/424/2023 RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU
Z DNIA 17 STYCZNIA 2023 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE



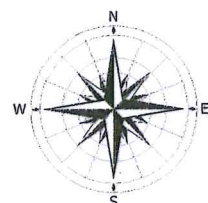
OZNACZENIA

- MU - TERENY MIESZKANIOWO - USŁUGOWE
- KOMUNIKACJA DROGOWA - DROGA POWIATOWA



OZNACZENIE GRANIC
OBSZARU OBJĘTEGO
PLANEM

SKALA 1:10 000



OZNACZENIA ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 1MW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- 1KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- 1KR-KOP** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB PARKINGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

dp3498P OZNACZENIE DROGI POWIATOWEJ PRZYLEGAJĄCEJ DO GRANICY OBSZARU

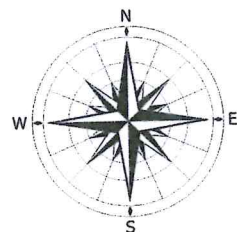
PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

MAPA ZASADNICZA ORAZ EWIDENCYJNA
POZYSKANA ZE STAROSTWA POWIATOWEGO
W KOLE

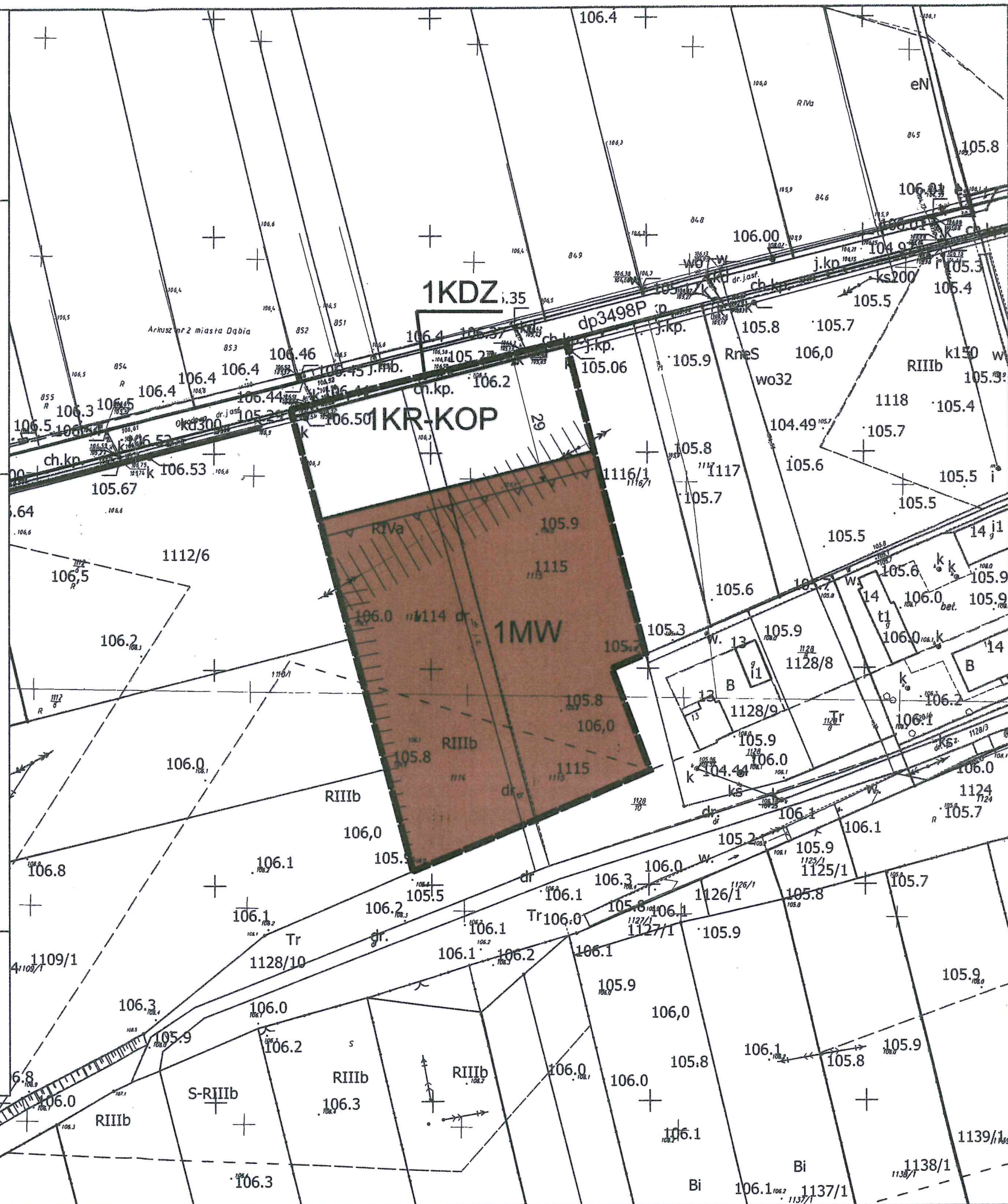
OBRĘB DĄBIE

0 10 20 30 40 50 m

Skala 1 : 1 000



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL-2000



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LV/424/2023
Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 17 stycznia 2023 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - lista nieuwzględnionych uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Miejska w Dąbiu rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”, został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od dnia 7 grudnia 2022 r. do dnia 28 grudnia 2022 r. Do dnia 11.01.2023 r. wyznaczono możliwość składania uwag.

§ 2. W terminie składania uwag nie wpłynęły uwagi, stąd Rada Miejska w Dąbiu nie rozpatrzyła uwag.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), Rada Miejska w Dąbiu rozstrzyga, co następuje:

W związku ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą „Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A”, przewiduje się finansowanie lub współfinansowanie realizacji inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z przyłączami do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w związku z tym Rada Miejska w Dąbiu nie podejmuje w tym zakresie rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/424/2023

Rady Miejskiej w Dąbiu

z dnia 17 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr LV/424/2023

Rady Miejskiej w Dąbiu

z dnia 17 stycznia 2023 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LV/424/2023
Rady Miejskiej w Dąbiu
z dnia 17 stycznia 2023 roku

Uchwała Rady Miejskiej w Dąbiu Nr XLIV/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 miejscowego 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 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 miejscowego zastosowano urzędowe kopie map zasadniczych oraz map ewidencyjnych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym, pozyskane ze Starostwa Powiatowego w Kole. Zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania planów miejscowych. Dnia 09.08.2022 r. ogłoszono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o możliwości składania wniosków. Tej samej treści ogłoszenie ukazało się w miejscowej prasie - „Przeglądzie Kolskim”. Tej samej treści obwieszczenie umieszczono także na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Dąbiu oraz w sołectwach. Wnioski do planu miejscowego można było składać do dnia 31.08.2022 r.

W związku z pilną potrzebą sporządzenia planu miejscowego dla budownictwa komunalnego w pierwszej kolejności sporządzono projekt planu miejscowego dla jednego z terenów wskazanych w uchwale o przystąpieniu. Projekt zmiany planu miejscowego 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 miejscowego 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 o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu miejscowego nie wymagał innych opinii i uzgodnień.

Tereny objęte planem miejscowym 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, dnia 29.11.2022 r. ogłoszono i obwieszczono 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 w Dąbiu oraz w mieście Dąbie.

Wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu trwało w dniach od dnia 07.12.2022 r. do dnia 28.12.2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 16.12.2022 r. Uwagi do zmiany planu miejscowego można było składać do dnia 11.01.2023 r. Nie wpłynęły uwagi.

W procedurze sporządzania planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwu. Społeczeństwo miało wyznaczone terminy do wnoszenia wniosków oraz uwag zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o 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 ww. ustawy.

– Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 1, 2, 3:

Aktualnie dla terenu województwa nie uchwalono 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 miejscowy przeznaczają teren pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz poszerzenie drogi powiatowej. Zmiana planu miejscowego przewiduje na terenie realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub parkingu, pozostawiając teren dla poszerzenia drogi powiatowej. Projektowane przeznaczenie terenów jest zgodne

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 miejscowy ustala gabaryty oraz parametry zabudowy nawiązujące do zabudowy na terenie miasta. Tereny objęte planem miejscowym 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. Tereny objęte planem miejscowym 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 współczesnej.

Na terenach objętych planem miejscowym 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 miejscowego nie powodują nadmiernych ograniczeń w użytkowaniu terenów. Pozwalają na inwestowanie na terenach dotąd niezabudowanych. Plan miejscowy 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 miejscowego nie wprowadzają ograniczeń mających wpływ na obronność i bezpieczeństwo państwa. Plan miejscowy 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 miejscowy został sporządzony zgodnie z potrzebami gminy, w procedurze sporządzania planu miejscowego nie wpłynęły wnioski społeczeństwa, 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 o 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. Odebyła 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 miejscowym, zapewniono jawność i przejrzystość procedury planistycznej, właściciele terenów sąsiednich mieli możliwość zapoznania się z projektem planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 2 pkt 13:

Tereny objęte planem miejscowym 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 miejscowym 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 miejscowego są zgodne z oczekiwaniami społeczności lokalnej.

- Realizacja wymogów określonych w art. 1 ust. 4:

Plan miejscowy umożliwia powiększenie istniejących w mieście terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 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 „Zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap XII A” z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy.

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 uwzględniać 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 miejscowy 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 miejscowym podlegały sprzedaży, gmina osiągnęłaby ze sporządzenia planu miejscowego korzyści, gdy gmina wykorzysta teren pod zabudowę socjalną, zmiana planu miejscowego powoduje ujemne skutki finansowe. Koszty realizacji budynków komunalnych i socjalnych nie wynikają bezpośrednio z planu miejscowego. 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 musiała ponieść gmina w związku z uchwaleniem planu miejscowego, 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”.