

Dobiegnew, dnia ... czerwca 2022 r.

Burmistrz Dobiegnewa

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Dobiegnewie**

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegnew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładałam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegnew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XXVII/167/20 Rady Miejskiej w Dobiegnewie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegnew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín”, zwanej dalej „planem”.

Plan został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazu wymagającego ukształtowania.
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

To wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego planem nie występują takie elementy jak: dobra kultury współczesnej, zabytki, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych.

Plan obejmuje obszar w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín w gminie Dobiegniew, którego granice określa załącznik nr 1, stanowiący integralną część uchwały nr XXVII/167/20 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, 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**.

Plan został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobiegniew” uchwalonego Uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r., z późn. zm. zwanego dalej „Studium”. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w województwie Lubuskim w powiecie strzelecko-drezdeneckim. Teren niniejszego planu obejmuje część obrębu Mierzęcín. W granicach opracowywanego planu znajdują się tereny rolnicze, użytków zielonych. Obszary planu zlokalizowane są przy czynnej linii kolejowej, działki objęte planem posiadają również bezpośredni dostęp do drogi wojewódzkiej. Przez obszar przechodzi również gazociąg.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostało spełnione poprzez regulacje planu zawarte w uchwale jak również na załączniku graficznym. W części opisowej regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia występują w ustaleniach ogólnych w §7 uchwały oraz w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Na rysunkach planu wymogi te zostały spełnione poprzez wprowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W stosunku do terenów, na których dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały.
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zostało spełnione poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały.
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §14 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – zostało spełnione poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Jedynie w przypadku niemożności prowadzenia linii rozgraniczających po granicach istniejących podziałów geodezyjnych były one wyznaczane inaczej;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §14 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne;
- 9) potrzeb interesu publicznego – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §10 uchwały;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zapisy zawarte w §14 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – zostało spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do planu. Na umieszczone w dniu 23 lutego 2021 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również opublikowane na stronie internetowej BIP Gminy Dobiegniew oraz w prasie lokalnej, o przystąpieniu do sporządzenia planu, nie wpłynęły wnioski osób fizycznych. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje które zostały wpłynęły na podstawie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu, oraz wniosku inwestora,

kolejno Burmistrz Dobiegniewa wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie Burmistrz Dobiegniewa wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, za pośrednictwem Marszałka Województwa Lubuskiego, o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W dniu 7 czerwca 2022 r. projekt otrzymał zgodę Ministra, na odrolnienie 1,5100 ha gruntów. Kolejno projekt został przekazany do etapu wyłożenia do publicznego wglądu. Burmistrz Dobiegniewa w zwyczajowo przyjęty sposób obwieścił i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniu 20 czerwca (w lokalnej prasie, na stronie www. gminy Dobiegniew oraz na BIP. Wyłożenia miało miejsce w dniach od 28 czerwca do 18 lipca 2022 r. w dniu 4 lipca w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dobiegniewie odbyła się dyskusja publiczna, zainteresowani mogli składać uwagi do 3 sierpnia 2022 r.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia planu. Z dotychczas przeprowadzonych spotkań i dyskusji na temat rozwiązań przyjętych w planie sporządzono protokoły.
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostało spełnione poprzez zapisy planu miejscowego zawarte w § 8 i §15 dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienia ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy,

polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego planu jest przygotowywana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu planu i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;

- 2) prognozę wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań planu, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ plan stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobiegniew*.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) zapewnienia rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w § 7 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miejska w Dobiegniewie Uchwałą Nr XVII/105/16 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 kwietnia 2016 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Burmistrza Dobiegniewa Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie Gminy Dobiegniew. W celu oceny postępu uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Plan jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa w opracowaniu.

5. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, w dniu 23 lutego 2021 r. Burmistrz Dobiegniewa ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając co najmniej 21 dniowy termin na składanie wniosków. Następnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania zostały przesłane zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu. Po otrzymaniu wniosków od instytucji, został opracowany projekt planu. Następnie projekt został przekazany Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania oraz pozostałym instytucją biorącym udział w procedurze formalno-prawnej. Projekt planu uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia. W dniu 7 czerwca 2022 r. projekt otrzymał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na odrolnienie 1,5100 ha gruntów rolnych. Kolejny projekt został przekazany do etapu wyłożenia do publicznego wglądu. Burmistrz Dobiegniewa w zwyczajowo przyjęty sposób obwieścił i ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w dniu 20 czerwca (w lokalnej prasie, na stronie www. gminy Dobiegniew oraz na BIP. Wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, miało miejsce w dniach od 28 czerwca do 18 lipca 2022 r. w dniu 4 lipca w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dobiegniewie odbyła się dyskusja publiczna, zainteresowani mogli składać uwagi do 3 sierpnia 2022 r.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania planu.

Głównym celem opracowania planu jest budowa zakładu TOKAR CNC Technology w którego skład wchodzi m.in. pracownia edukacyjna, magazyn wyrobów gotowych, budynek hali produkcyjnej, budynek montażu i rezerw, narzędziownia, jadalnia i portiernia.

Ustalania planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć zawsze mogących negatywnie oddziaływać na środowisko w granicach planu.

Ustalono ponadto zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu w tym złomu za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz gminnymi przepisami porządkowymi. Ograniczy to możliwość lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych dla mieszkańców i środowiska.

Plan dopuszcza lokalizację paneli fotowoltaicznych dla terenu 1PU.

Plan znajduje się w całości w obszarze: SOO – Lasy Puszczy Nad Drawą PLB320016, OSO – Uroczyska Puszczy Drawskiej PLH320046, OChK – Obszar Chronionego Krajobrazu – Puszcza Drawska, GZWP nr 136 zbiornik międzymorenowy Dobiegniew, GZWP nr 127 subzbiornik Złotów-Piła- Strzelce Krajeńskie.

Plan jest objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Projekt planu utrzymał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych, na cele nierolnicze.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a plan spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Burmistrz Dobiegniewa