

**Załącznik nr 2 do  
uchwały Nr XXXVII/212/17  
Rady Miejskiej w Dobiegniewie  
z dnia 30 listopada 2017 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin,  
gmina Dobiegniew.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073), Rada Miejska w Dobiegniewie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin, gmina Dobiegniew do sporządzenia, którego przystąpiono Uchwałą Nr LIII/316/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 25 września 2014 r., który wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 29 sierpnia do 26 września 2017 r..
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 11 października 2017 r..
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin, gmina Dobiegniew, wpłynęły 2 uwagi.
4. Rada Miejska w Dobiegniewie uwagi złożone do projektu planu, rozstrzyga co następuje:

**Uwaga nr 1**

**Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi**

Filip S., Zielona Góra (dn.11.10.2017 r.)

**Treść uwagi**

W związku z ogłoszeniem o wyłożeniu Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla m. Radęcin gmina Dobiegniew w dniu 17.08.2017 r. zgłaszam następujące uwagi do w/w Planu. Istniejący od 18.08.1998 r. MPZP wprowadzony Uchwałą nr XXXV/313/98 Rady Miejskiej jest bardzo profesjonalnie opracowany przez doświadczonego urbanistę i wprowadza porządek urbanistyczny dot. zabudowy oraz wprowadzenie odpowiedniego ogrodzenia działek, jak i zadrzewień i zakrzewień roślinnością wysoką, tak żeby zachowana została widoczność (choć części) jeziora dla pozostałych właścicieli/użytkowników, a nie tylko dla tych posiadających działki najbliższej jeziora. Pragnę poinformować, że Plan opracowany został dla zabudowy letniskowej; nie jest tam przewidziane zamieszkanie całoroczne i związana z tym infrastruktura (tj. garaże, wiaty, budynki gospodarcze, ogrodzenia pełne do wys. 1,80 m). Właściciele kupując te działki doskonale zdawali sobie sprawę z ograniczeń dot. zabudowy itp. Nowy plan oprócz poszerzenia miejsc dla zabudowy ML, MNU co jest wszecch miar słuszne i oczekiwane, znosi równocześnie wszystkie ograniczenia, o których wspomniałem powyżej; \*tzn. w par. 6 p.8 dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy, oraz w par.6 p.11 a,b określa wysokość tych budynków gosp. i garaż. na 4,0 i 6,0 m z możliwością poddasza. Tak wprowadzone zmiany wykreślają całkowicie ograniczenia z par. 15 p.6 oraz par.16 p. 6 z istn. MPZP, \*wykreśla ograniczenia dot. ogrodzenia z siatki ażurowej (wys. do 1,20), oraz zieleni wysokiej z par. 5 p. 5,6,7 z istn. MPZP. Ograniczenia te wprowadzały ład urbanistyczny dla całego obszaru. Zniesienie ich spowoduje niekontrolowaną zabudowę wszelkiej maści „budynków gospodarczych”, a de facto nawet budynków mieszkalnych (poddasza w bud gosp.?) w ilości i miejscach, które zupełnie zasłonią pozostałym użytkownikom widok na jezioro, spowodują, że obszar letniskowy zmieni się w wiejski, czy też wiejski z wysokimi pełnymi ogrodzeniami, tujami itp. zielenią zimozieloną, kupą zabudowań gosp. chaotycznie zabudowanych na działce. A przecież Plan jest opracowany dla „zabudowy letniskowej”, a nie wiejskiej czy miejskiej ogólnobudowlanej i powinien tj. dotychczas zachować swój charakter. Bo w przeciwnym wypadku czeka nas chaos urbanistyczny, a przecież powinniśmy dążyć do uporządkowania krajobrazu, a nie bałaganu urbanistycznego. Mam nieodparte wrażenie, że zmiany też zostały wprowadzone na wniosek lub nieformalny nacisk kilku osób, które już posiadają takie „samowole budowlane” w postaci budynków gospodarczych, czy ogrodzeń niezgodnych z planem i chcą je w ten sposób zalegalizować. I jest dla mnie niezrozumiałe, że władze Gminy zamiast pilnować praworządności chcą „legalizować” takie samowole budowlane. Przecież właściciele działek budując domki

mogli i powinni przewidywać, że będą im potrzebne dod. pomieszczenia i można to było przewidzieć na etapie projektu. Jednocześnie uważam, że ewentualnie można by dopuścić zabudowę budynkami gospodarczymi niskimi (bez poddaszy) – wiatami na drewno czy sprzęt ogrodniczy, ale w ściśle ograniczonym zakresie co do ilości (maksymalnie 1 wiata do 25 m<sup>2</sup>) i lokalizacji, np. przy granicy z sąsiadem, ale w linii prostopadłej do linii brzegowej jeziora (tj. w istn. MPZP przewidziana jest możliwość zieleni wysokiej), lub w tzw. „cieniu” zabudowy tzn. przesłaniając budynek sąsiedni, (co nie spowoduje dod. ograniczenia widoczności, a stworzyłoby atmosferę intymności dla właścicieli) i tworzyłoby tzn. pierzeje, co nie psułoby zabudowy i pasowałoby urbanistycznie. Ostatecznie reasumując nie zgadzam się z wprowadzeniem możliwości zabudowy budynkami gospodarczymi i garażami, oraz likwidacją ograniczeń co do ogrodzeń i zadrzewień/zakrzewień roślinnością wysoką w innym miejscu niż przewiduje to istn. MPZP i wnoszę o uchylenie tych zapisów lub wprowadzenie korekty możliwości zabudowy budynkami gospodarczymi/wiatami (nie garażami) zgodnie z uwagami jak powyżej wymienione.

#### **Rozpatrzenie uwagi**

**Uwaga nieuwzględniona**, Burmistrz Dobiegniewa w dniu 6 czerwca 2014 r. przeprowadził spotkanie z właścicielami działek zlokalizowanych w granicach obszaru planu. Wyniki dyskusji stały się bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, który miał wprowadzić budynki gospodarcze, dodatkowe pomieszczenia gospodarcze do składowania sprzętu ogrodniczego, wiaty oraz zapisy dotyczące grodzień. Ustalenia planu są wynikami partycypacji społecznej. Uwaga nieuwzględniona, ze względu na brak większości wśród właścicieli działek obszaru objętego planem oraz niezgodności z polityką przestrzenną gminy Dobiegniew.

## **Uwaga nr 2**

#### **Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi**

Krzysztof S.; Zielona Góra (dn.11.10.2017 r.)

#### **Treść uwagi**

W związku z ogłoszeniem o wyłożeniu Miejskiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) dla m. Radęcin gmina Dobiegniew w dniu 17.08.2017 zgłaszam następujące uwagi do w/w Planu. Istniejący od 18.08.1998 r. MPZP wprowadzony Uchwałą nr XXXV/313/98 Rady Miejskiej jest bardzo profesjonalnie opracowany przez doświadczonego urbanistę i wprowadza porządek urbanistyczny dot. zabudowy. Pragnę przypomnieć, że Plan opracowany został dla zabudowy letniskowej; nie jest tam przewidziane zamieszkanie całoroczne i związana z tym infrastruktura (tj. garaże, wiaty, budynki gospodarcze, ogrodzenia pełne do wys. 1,80 m). Nowy MPZP dla terenów ML, MNU, znosi wszystkie ograniczenia, dot. zakazu budowy budynków gospodarczych, ogrodzenia działki, jak i zadrzewień roślinnością wysoką, tak żeby zachowana została widoczność części jeziora dla pozostałych użytkowników, a nie tylko dla tych posiadających działki najbliżej jeziora. a) tzn. dopuszcza budowę budynków gospodarczych i garażowych na granicy i określa wysokość tych budynków na 4,0 lub 6,0 m z możliwością poddasza, b) wykreśla ograniczenia dot. ogrodzenia z siatki ażurowej (wys, do 1,20), oraz zieleni wysokiej z istn. MPZP. Ograniczenia te wprowadzały ład urbanistyczny dla całego obszaru. Zniesienie ich spowoduje niekontrolowaną zabudowę „budynków gospodarczych” w ilości i miejscach, które zupełnie zasłonią pozostałym użytkownikom widok na jezioro, spowodują, że obszar letniskowy zmieni się w miejski, czy też wiejski z wysokimi pełnymi ogrodzeniami, tujami itp. dużą ilością zabudowań gosp. chaotycznie zabudowanych na działce. A przecież Plan jest opracowany dla „zabudowy letniskowej”, a nie wiejskiej czy miejskiej ogólnobudowlanej i powinien tj. dotychczas zachować swój charakter. Bo w przeciwnym wypadku czeka nas chaos urbanistyczny, a przecież powinniśmy dążyć do uporządkowania krajobrazu, a nie bałaganu urbanistycznego. Równocześnie ewentualnie można by dopuścić zabudowę budynkami gospodarczymi niskim (bez poddaszy) – wiatami na drewno czy sprzęt ogrodniczy, ale w ściśle ograniczonym zakresie co do ilości (maksymalnie 1 wiata do 25 m<sup>2</sup>) i lokalizacji, np. przy granicy z sąsiadem, ale w linii prostej do linii brzegowej jeziora (tj. w istn. MPZP przewidziana jest możliwość zieleni wysokiej), lub w tzw. „cieniu” zabudowy tzn. przesłaniając budynek sąsiedni, (co nie spowoduje dod. ograniczenia widoczności) i tworzyłoby tzn. pierzeje, co nie psułoby zabudowy i wprowadzałoby ład urbanistyczny. Podsumowując wnoszę o uchylenie tych zapisów lub wprowadzenie korekty możliwości zabudowy budynkami gospodarczymi/wiatami (nie garażami) zgodnie z w/w uwagami. Nowy MPZP wprowadza także dod. ograniczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy w odl. 6,0 m zamiast istn. 5,0 m (zgodnie z warunkami technicznymi ....). To również zaburza ład architektoniczno-urbanistyczny. Należy według mnie zrezygnować z tego dod. ograniczenia.

#### **Rozpatrzenie uwagi**

**Uwaga nieuwzględniona**, Burmistrz Dobiegniewa w dniu 6 czerwca 2014 r. przeprowadził spotkanie z właścicielami działek zlokalizowanych w granicach obszaru planu. Wyniki dyskusji stały się bezpośrednią przyczyną podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, który miał wprowadzić budynki gospodarcze, dodatkowe pomieszczenia gospodarcze do składowania sprzętu ogrodniczego, wiaty oraz zapisy dotyczące grodzień. Ustalenia planu są wynikami partycypacji społecznej. Uwaga nieuwzględniona, ze względu na brak większości wśród właścicieli działek obszaru objętego planem oraz niezgodności z polityką przestrzenną gminy Dobiegniew.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
w Dobiegniewie  
*Kłuyś*  
inż. Marek Kowalczyk

**Załącznik nr 3 do  
uchwały Nr XXXVII/212/17  
Rady Miejskiej w Dobiegniewie  
z dnia 30 listopada 2017 roku**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin, w gminie Dobiegniew, 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rady Miejskiej w Dobiegniewie rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycję z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także środków zewnętrznych.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY MIEJSKIEJ**  
w Dobiegniewie  
  
inż. Marek Kowalczyk

## Uzasadnienie

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin, gmina Dobiegniew

#### 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 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin, gmina Dobiegniew.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLII/316/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin (z późn. zm.), gmina Dobiegniew, zwanej dalej „projektem planu miejscowego”.

Projekt planu miejscowego 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) krajobrazy wymagające ukształtowania;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin, gmina Dobiegniewa, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów turystycznych w miejscowości Radęcin, gmina Dobiegniewa, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobiegniew, przyjętego uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r., Rady Miejskiej w Dobiegniewie, zwanej dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

Obszar planu zlokalizowany jest w północnej części gminy Dobiegniew i znajduje się na wschodnich brzegach Jeziora Radęcino. Obejmuje tereny rolne i częściowo zabudowane i zadrzewione

położone pomiędzy linią brzegową jeziora od zachodu, a zabudowaniami miejscowości Radęcin. Obszar opracowania to w większości tereny niezabudowane, użytkowane, jako tereny upraw rolnych oraz tereny trwałych użytków zielonych. Obszar opracowania znajdują się w granicach obszarów Natura 2000 „Lasy Puszczy nad Drawą” (podobnie jak cała gmina Dobiegniew) oraz „Uroczyska Puszczy Drawskiej”. Ponadto znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza Drawska”.

Zgodnie z ustaleniami planu obszar ten przeznacza się na lokalizację terenów zabudowy usług turystyki, mieszkaniowo-usługowej, lotniskowej oraz sportu i rekreacji, terenu bezpośrednio przylegające do brzegów jeziora pozostaną w większości biologicznie czynne jako zieleń wysoka i leśna oraz nieurządzona oraz usługi sportu i rekreacji.

## **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 – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w uchwale jak również na załączniku Nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w § 6 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7 zapisy uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §7 zapisy uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w §8 zapisy uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §10,13 zapisy uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – 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 – na terenie planu miejscowego nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych

dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §13 zapisy uchwały. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg;

9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §10 zapisy uchwały. Ponadto w planie miejscowym wyznaczono tereny dróg publicznych przeznaczonych do obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę, jak również zapewniono ciągłości i spójności systemu komunikacji samochodowej i pieszej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §13 zapisy 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 – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego. Na umieszczone w dniu 14 stycznia 2015 r. ogłoszenie/obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, nie wpłynął żaden wniosek osoby fizycznej. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Dobiegniewie, do zaopiniowania.

W dniu 11 czerwca 2015 r., projekt został negatywnie uzgodniony i zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, po skorygowaniu projektu uchwały oraz rysunku o uwagi organu, wstrzymano procedurę planu z uwagi na brak możliwość wprowadzenia zabudowy w pasie 100 metrów od granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Drawskiej. W dniu 20 kwietnia 2017 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, została opublikowana Uchwała Nr XXIX/454/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Puszcza Drawska”, na mocy której zrezygnowano z tego zakazu, co umożliwi wprowadzenie urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zabudowy letniskowej na obszarze planu oraz wznowienie procedury.

Projekt został również skorygowany o uwagi Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego dotyczyły one m.in.: zmiany skali załącznika nr 1 do uchwały planu.

Procedura formalno-prawna, została ponownie wszczęta, w celu przekazania projektu do ponownego opiniowania i uzgodnień przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego. Rada Miejska w Dobiegniewie przystąpi również, do zmiany uchwały o przystąpieniu w celu zmiany nazwy planu, tak aby nazwa definiowała plan jako całkowicie nowy dokument prawa miejscowego.

Projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem nr WZŚ.610.28.2017.JF z dnia 5 lipca 2017 r. oraz pozytywną opinię pismem nr WZŚ.410.214.2017.JF z dnia 5 lipca 2017 r.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §13 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę oraz §7,13 zapisy uchwały dotyczącym zapewnienia ochrony wód 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 projektu planu miejscowego. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków. Na potrzeby opracowanego projektu planu przygotowana została Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, 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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

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

Ponadto, na potrzeby projektu 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, a przygotowana ostatecznie Prognoza zostanie zaopiniowana i uzgodniona oraz poddana publicznej weryfikacji w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu miejscowego została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu 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 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 rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, 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) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających transport kołowy poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w §13 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej 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 z dnia 28 kwietnia 2016 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Burmistrza Dobiegniewa Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dobiegniew. W celu oceny postępu uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzenia programów realizacji gminnego programu rewitalizacji w oparciu o ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wydane decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzję warunków zabudowy oraz zgromadzone wnioski w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

Bilans finansów publicznych gminy wykonany po wprowadzeniu projektu planu miejscowego zgodnie z prognozami przyniesie zysk do budżetu gminy. Jest on spowodowany zmianą funkcji terenu na bardziej intensywną i związanym z tym wzrostem, wzrostem dochodów z podatku od nieruchomości budynkowych, a dokładniej wprowadzeniem zabudowy letniskowej. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć: uporządkowanie przestrzeni, stworzenia ram prawnych określających zagospodarowanie terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z wynikami prognozy bilans dochodów i wydatków gminy w przeciągu 5 lat po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie kosztować budżet gminy 348854 zł. Jest to spowodowane koniecznością budowy dróg publicznych, które są jedną z droższych inwestycji. Niewielki wpływ z tytułu opłaty planistycznej jest spowodowany w głównej mierze potwierdzeniem przez projektowany plan faktycznego stanu. Jednak na przestrzeni następnych kilku lat po zakończeniu prognozy bilans uzyska wartość dodatnią.

**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 projektu planu miejscowego w dniu 14 czerwca 2015 r. Burmistrz Dobiegniewa ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności nie wpłynął żaden wniosek „indywidualny”, wpłynęły odpowiedzi na zawiadomienia



od instytucji opiniujących i uzgadniających. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu miejscowego zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Goleniowie, do zaopiniowania.

W dniu 11 czerwca 2015 r., projekt został negatywnie uzgodniony i zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, po skorygowaniu projektu uchwały oraz rysunku o uwagi organu, procedura planu została wstrzymana, z uwagi na brak możliwości wprowadzenia zabudowy w pasie 100 metrów od granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszczy Drawskiej.

W dniu 20 kwietnia 2017 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego, została opublikowana Uchwała Nr XXIX/454/17 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 kwietnia 2017 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Puszcza Drawska”, na mocy której zrezygnowano z tego zakazu, co umożliwi wprowadzenie urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zabudowy letniskowej na obszarze planu.

Procedura formalno-prawna, została ponownie wszczęta, w celu przekazania projektu do ponownego opiniowania i uzgodnień przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego. Rada Miejska w Dobiegniewie przystąpi również, do zmiany uchwały o przystąpieniu w celu zmiany nazwy planu, tak aby nazwa definiowała plan jako całkowicie nowy dokument prawa miejscowego.

Projekt planu otrzymał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pismem nr WZŚ.610.28.2017.JF z dnia 5 lipca 2017 r. oraz pozytywną opinię pismem nr WZŚ.410.214.2017.JF z dnia 5 lipca 2017 r.

#### **6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej i rozwój nowej zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usług. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej. Obszar planu będzie obsługiwany przez drogi publicznej klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne oraz ciągi piesze.

Obszar opracowania posiada cenne walory krajobrazowe i przyrodnicze takie jak: *Specjalny Obszar Ochrony – Natura 2000 PLB320016 – Lasy Puszczy nad Drawą; Specjalny Obszar Ochrony – Natura 2000 PLH320046 – Uroczyska Puszczy Drawskiej oraz Obszarze Chronionego Krajobrazu, I-Puszcza Drawska.*

Planowana zabudowa ma nawiązywać kubaturą i architekturą do istniejących w otoczeniu budynków zabudowy letniskowej, tworząc kompleks budynków i urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych.

Projekt planu nie zostanie objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne i gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **7. Podsumowanie.**

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