

UCHWAŁA NR LIII/327/22
RADY MIEJSKIEJ W DOBIEGNIEWIE

z dnia 30 września 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew
w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą 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, Rada Miejska w Dobiegniewie

postanawia co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobiegniew” przyjętego Uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r. z późn. zm.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín, zwany dalej planem.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący **załączniki 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**.

§ 3. Plan obejmuje obszar w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín w gminie Dobiegniew, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

1) strefa kontrolowana od gazociągu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter wyłącznie informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach** – należy rozumieć zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsca do parkowania dla samochodów zlokalizowane w garażach nadziemnych, podziemnych oraz na powierzchni terenu w formie parkingu terenowego odkrytego lub miejsca do parkowania pod zadaszeniem na przykład w formie wiaty, w liczbie określonej w ustaleniach planu.
- 3) **froncie działki** – część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z Ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 5) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą sytuowanie zabudowy jest niedozwolone, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m;
- 8) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż 50% działki budowlanej, a dla funkcji ogólnodostępnych (np. plac zabaw) nie więcej niż 40% terenu inwestycji;
- 11) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 13) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Dobiegniewie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín;
- 14) **ustawie** – należy przez to rozumieć Ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **wysokości zabudowy** - wysokość obiektu mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od poziomu terenu (w odniesieniu do gruntu rodzimego) i odnosząca się do kalenicy obiektu w wypadku dachu stromeego lub pełnej wysokości obiektu w wypadku dachu płaskiego i/lub wyrażona w ilości kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem;

- 16) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Sejmiku Województwa i uchwały Rady Miejskiej w Dobiegniewie.
- 17) **totem reklamowy** – należy przez to rozumieć słup lub element konstrukcyjny wolnostojący, najwcześniej pionowy przedstawiający logo firmy.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNEOBOWIĄZUJĄCE NA CAŁYM OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) Teren produkcyjno-usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **PU**.
- 2) Teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KDW**.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**, ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej oraz przy zachowaniu ustaleń zawartych w pkt 1, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3, ustala się możliwość lokalizowania poza określonymi w planie liniami zabudowy, o ile nie narusza to przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym drogi publiczne;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienie poważnej awarii przemysłowej w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.
- 5) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla obszarów położonych w zasięgu: Głównych Zbiorników Wód Podziemnych („*GZWP nr 136 zbiornik międzymorenowy Dobiegniew*” oraz „*GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie*”) obowiązuje zakaz:
 - a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i gruntu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz magazynowane odpady,
 - c) lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków.
- 7) nakaz zapewnienie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, ustala się:

1) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

- 1) dla całego obszaru planu, położonego w Specjalnym Obszarze Ochrony - Natura 2000 PLB320016 - Lasy Puszczy nad Drawą, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 2) dla całego obszaru planu położonego w Obszarze Specjalnej Ochrony - Natura 2000 PLH320046 - Uroczyska Puszczy Drawskiej, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 3) dla całego obszaru planu, położonego w Obszarze Chronionego Krajobrazu, 1- Puszcza Drawska, obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 4) dla całego obszaru planu położonego w granicach GZWP nr 136 zbiornik międzymorenowy Dobiegniew obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne oraz zapisy § 8 uchwały;
- 5) dla całego obszaru planu położonego w granicach GZWP nr 127 subzbiornik Złotów - Piła - Strzelce Krajeńskie obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne oraz zapisy § 8 uchwały;
- 6) dla stref kontrolowanych od gazociągu obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi ze szczególnym uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz odpowiednie ustalenia zawarte w §13.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1. Nie wskazuje się terenów przeznaczonych do przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości na zasadach określonych w art. 22 ustawy.

2. W zakresie paramentów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z działem III, Rozdziału 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

2. Ustalone w ust. 2 zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod drogi, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy i nasadzeń drzew, w strefie 10 m od granicy obszaru kolejowego oraz 20 m od osi skrajnego toru;
- 2) zakaz wnoszenia budynków, budowli i urządzeń oraz sadzenia drzew i krzewów w graniach stref kontrolowanych od gazociągu, z uwzględnieniem zapisów § 11.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) dopuszcza się budowę, modernizację, przebudowę oraz rozbudowę sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również niezwiązanych z przeznaczeniem terenu,
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to ustaleń szczegółowych planu;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 4) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i placów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych;
 - b) lokalizowanie wewnętrznych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 6) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na obszarze objętym granicami planu, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 32 mm,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 32 mm,
 - b) obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. c
 - c) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,

- e) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających drogi;

10) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 50 mm,
- b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
- d) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

12) w zakresie **gospodarowania odpadami**, ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 osoby zatrudnione dla zabudowy produkcyjno-usługowej.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 16. W zakresie stref ochronnych terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenie 1 PU ustala się:

- 1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zawiera się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1PU;
- 2) w obszarze strefy, o której mowa w pkt 1 zakazuje się lokalizacji obiektów mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi.

§ 17. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU**;

2) 0,1% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonym na rysunku planu symbolem: **IPU**, ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjno-usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające;

3) zabudowa produkcyjna i magazynowa,

4) usługi;

5) centra naukowo-badawcze, innowacyjne, edukacyjne i technologiczne;

6) budynki administracyjne i socjalne;

7) zbiorniki wodne;

8) elektrownie fotowoltaiczne;

3) miejsca postojowe, parkingi, utwardzone place;

4) dojazdy, drogi serwisowe;

5) infrastruktura techniczna;

6) zieleń urządzona.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy do 12 m;

2) wysokość budowli, w tym totemy reklamowe do 12 m;

3) liczba kondygnacji nie większa niż 3;

4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 2,4;

7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

4. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1, z dróg publicznych, bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

Rozdział 4.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobiegniewa.

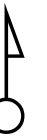
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dobiegniewie

Marek Kowalczyk



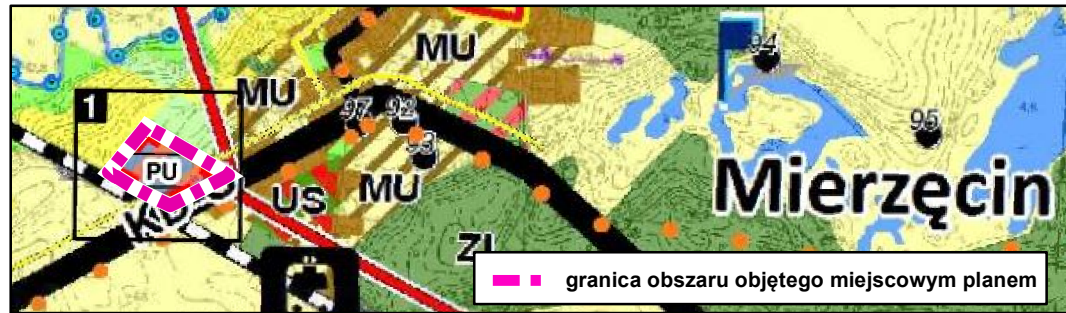
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBIEGNIEW W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM MIERZĘCIN



WYRYS ZE STUDIUM UWAURNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBIEGNIEW przyjętego uchwałą Nr XLIV/266/14 Rady Miejskiej w Dobiegniewie z dnia 28 stycznia 2014 r. z późn. zm.

0 187,5 375 750 metrów

SKALA 1: 15 000



Załącznik nr 1
do uchwały Nr LIII/327/22
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 30 września 2022 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcin znajduje się w całości na obszarze:

- SOO - Lasy Puszczy Nad Drawą PLB320016
- OSO - Uroczyska Puszczy Drawskiej PLH320046
- OChK - Obszar Chronionego Krajobrazu - Puszcza Drawska
- GZWP nr 136 zbiornik międzymoreń Dobiegniew
- GZWP nr 127 subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- ■ — granica obszaru objętego planem
- — — linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ — nieprzekraczalne linie zabudowy
- ← 6,0 → wskazane w wybranych miejscach (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny

PRZEZNACZENIA TERENÓW

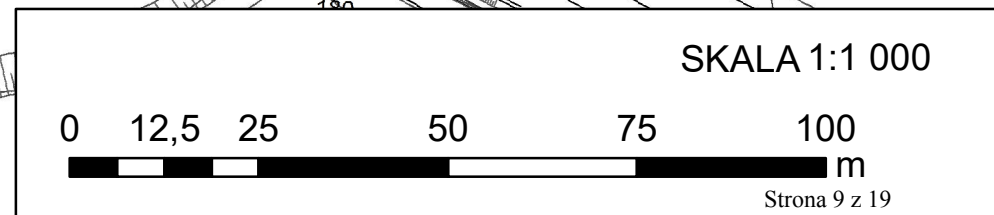
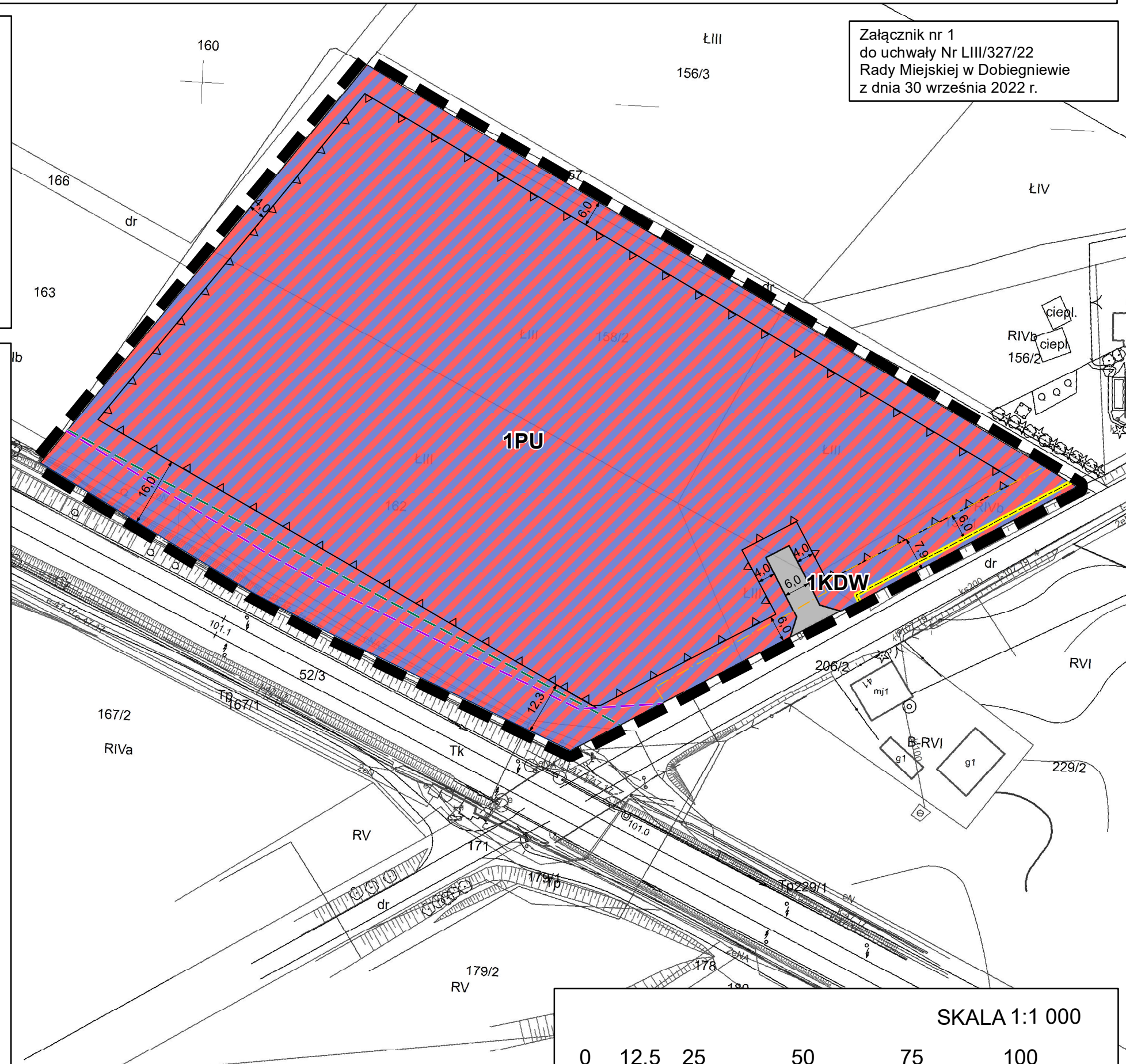
- PU** teren produkcyjno-usługowy
- KDW** teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- — — strefa kontrolowana od gazociągu

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- — — bufor 10 m od granicy obszaru kolejowego
- — — bufor 20 m od osi skrajnego toru
- — — gazociąg



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/327/22
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 30 września 2022 r.

Rozpatrzenie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy, projekt planu wyłożony został do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 28 czerwca do 18 lipca 2022 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął w dniu do 3 sierpnia 2022 r.

3. W terminie, o którym mowa art. 17 pkt 11 ustawy nie wpłynęła, żadna uwaga.

4. Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy, w związku z brakiem uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/327/22
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 30 września 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Dobiegniewie rozstrzyga, co następuje:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/327/22
Rady Miejskiej w Dobiegniewie
z dnia 30 września 2022 r.

Zalacznik4.xml



UZASADNIENIE

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, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobiegniew w obrębie ewidencyjnym Mierzęcín.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale 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”, 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-dreźnieńskim. Teren niniejszego planu obejmuje część obrębu Mierzęcina. 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 Urzędy Miejskiego w Dobiegniewie odbyła się dyskusja publiczna, zainteresowani mogli składać uwagi do 3 sierpnia 2022 r., w wyznaczonym nieprzekraczalnym terminie składania uwag, nikt nie złożył uwagi. Kolejno projekt został przekazany Radnym, w celu uchwalenia na wrześnieowej sesji.
- 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.

Zgodnie z wynikami prognozy oddziaływania na środowisko, bilans dochodów i wydatków po upływie 5 lat, od wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie zwiększenie przychodów samorządu o ok. 18 tys. zł. W kolejnych latach dodatkowe przychody powinny dalej rosnać z korzyścią dla mieszkańców gminy.

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. 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. 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. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, kolejno projekt przekazano do uchwalenia.

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.