

UCHWAŁA NR XXIX/336/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE

z dnia 27 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrylewie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrylewie, zwany dalej planem.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwały Rady Miejskiej w Żninie Nr XLVI/401/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. i Nr VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.).

3. Plan obejmuje obszar położony w granicach określonych na rysunku planu w zachodniej części wsi Dobrylewo, stycznie do jeziora Dobrylewskiego.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrylewie, opracowany w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, przy której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 2) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 7) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250 i 1579

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem;
- 5) zasięgi stref ochrony konserwatorskiej: „A”, „B” i „EK”.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/US**;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**,
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 6 ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na pozostałych terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy: schodów zewnętrznych, podjazdów, balkonów, tarasów, ganków i zadaszeń o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 2) lokalizację ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,5 m, w szczególności na granicy działki budowlanej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ich położenia w granicach:
 - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żędowskich w zakresie ochrony przyrody i krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław- Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę pomników przyrody położonych w granicach opracowania planu na terenie parku dworskiego w Dobrylewie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy; zakaz stosowania paliw węglowych w nowoprojektowanych budynkach;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów: **U/US**, **US** i **ZP** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską, obejmującą obszar opracowania z podziałem na strefy ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefę „A”, obejmującą zabytkowy park, w której nakazuje się:
 - a) zachowanie i pielęgnację historycznego, komponowanego drzewostanu,
 - b) rewitalizację zieleni w oparciu o projekt zagospodarowania terenu,
- 2) strefę „B”, obejmującą zespół folwarczny z kolonią mieszkaniową, w której nakazuje się:
 - a) zachowanie historycznego rozplanowania i zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach kulturowych,

- b) dostosowanie charakteru i skali nowej zabudowy do historycznego kontekstu i kompozycji urbanistycznej,
 - c) zachowanie historycznego układu dróg i zabudowy, w tym: linii zabudowy, proporcji, gabarytów i wysokości, podziałów historycznych, wkomponowania w krajobraz naturalny,
 - d) usuwanie obiektów dysharmonizujących;
- 3) strefę „EK”, która obejmuje fragmenty naturalnego krajobrazu w otoczeniu zespołu zabytkowego, w której nakazuje się:
- a) zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego,
 - b) zachowanie jego indywidualnej sylwety,
 - c) ochronę przed budową dominant widokowych,
 - d) zachowanie historycznych relacji przestrzennych,
 - e) ograniczenie gabarytów i wysokości nowoprojektowanych obiektów budowlanych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów,
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/US ustala się :

- 1) lokalizację:
- a) wyłącznie usług ogólnospołecznych, publicznych, nieuciążliwych w zakresie: świetlicy wiejskiej, usług administracji publicznej, kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji,
 - b) zabudowy wolno stojącej,
 - c) boisk, budowli i hal sportowych,
 - d) placów zabaw,
 - e) parkingu,
 - f) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków,
 - c) wiat,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° kryte dachówką w odcieniach czerwieni albo blachą na rąbek stojący w odcieniach szarości;
- 4) wysokość:
- a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m,
 - b) wiat - nie większą niż 5,0 m,
 - c) innych budowli - nie większą niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 30%,
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,6;

- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000,0 m² przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 9) z zastrzeżeniem pkt 10 nakaz lokalizacji miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 100,0 m² powierzchni boisk lub obiektów sportowych,
 - c) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
- 10) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** ustala się :

- 1) lokalizację publicznej plaży trawiastej, w tym:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) placów zabaw,
 - e) boisk trawiastych lub plażowych,
 - f) urządzeń wodnych,
 - g) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku sanitariatu i przebieralni;
- 3) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 30° kryte dachówką w odcieniach czerwieni albo blachą na rąbek stojący w odcieniach szarości;
- 4) wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 2%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,02;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 80 % działki budowlanej,
- 8) lokalizację nie mniej niż 2 miejsc parkingowych na 1000,0 m² powierzchni urządzonego terenu sportu i rekreacji, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) lokalizację miejsc parkingowych o których mowa w pkt 8 w przyległej drodze publicznej o symbolu **KD-D** lub na terenie **U/US**.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu teren zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) lokalizację publicznej zieleni urządzonej – parku wiejskiego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) plenerowych urządzeń turystycznych,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

- 1) ustala się zachowanie rowów otwartych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) przebudowę i rozbudowę istniejących rowów oraz prace związane z konserwacją i regulacją,
 - b) lokalizację przepustu, kładki, mostu,
 - c) lokalizację urządzeń wodnych,
 - d) odcinkowe skanalizowanie rowów,
 - e) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, wyłącznie w formie przejścia poprzecznego.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację :
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogowego zlokalizowanego częściowo poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) szpalerów drzew,
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) szerokość pasa drogowego od 8,0 do 11,7 m, przy czym pas drogowy jest częściowo zlokalizowany poza planem.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji, oznaczonego symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) wysokość – nie większą niż 5,0 m;
- 3) dachy strome o kącie nachylenia od 20° do 30°;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy sieci poza obszar lokalizacji obiektu budowlanego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej **KD-D** oraz z przyległej drogi gminnej zlokalizowanej poza wschodnią granicą planu.

§ 19. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

- 2) ustala się:
- a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- 4) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, przy czym:
- a) nakazuje się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych lub oczyszczonych ścieków z tych wód do rowów istniejących w granicach opracowania i poza planem;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
- 7) dopuszcza się rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych, w tym:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych, przy czym dopuszcza się budowę napowietrznych przyłączy z istniejących linii napowietrznych,
 - b) stacji transformatorowych małogabarytowych, przy czym dla stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - c) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej ustala się:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m² i nie większej niż 50 m²,
 - wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 5,0 m,
 - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 21. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

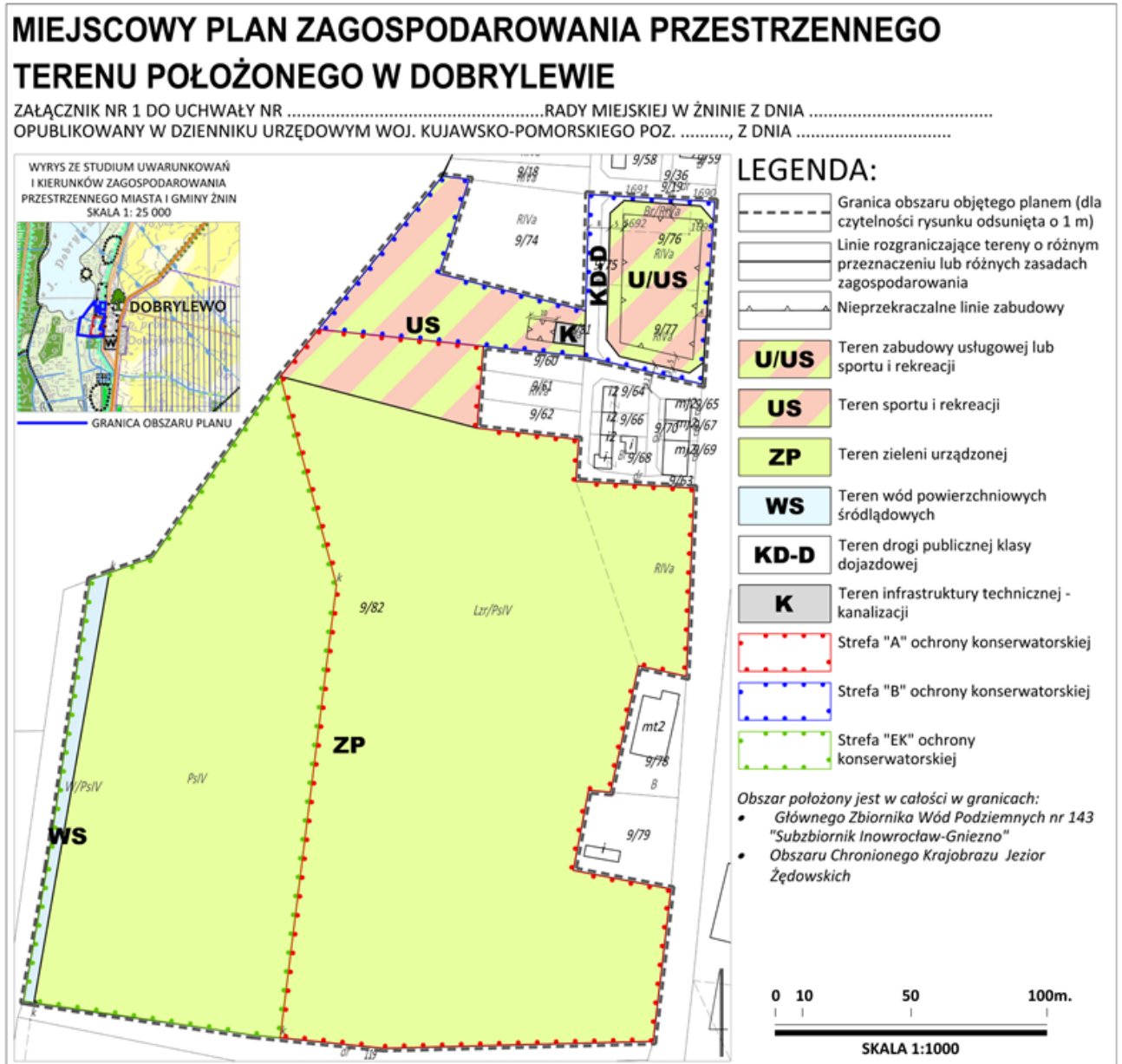
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Koziłek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/336/2017
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 27 stycznia 2017 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/336/2017
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 27 stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w Dobrylewie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 6 października do 4 listopada 2016 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 18 listopada 2016 r. nie zgłoszono uwag.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrylewie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żnin oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

UZASADNIENIE

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar, położony w zachodniej części wsi Dobrylewo bezpośrednio przy jeziorze Dobrylewskim. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji;
- 2) teren sportu i rekreacji;
- 3) teren zieleni urządzonej;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) teren infrastruktury technicznej - kanalizacji.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. W ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin przedmiotowy obszar znajduje się w strefie wiejskiej strefa II. Dla obszaru planu ustalono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej,
- tereny łąk, pastwisk, terenów zadrzewionych i nieużytków w obrębie terenów rolniczych,
- tereny śródlądowych wód powierzchniowych,
- granice stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej A i B.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwały Rady Miejskiej w Żninie Nr XLVI/401/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. i Nr VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrylewie realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – na dominującej części zachowuje zabytkowy park, wyznacza tereny zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji w nawiązaniu do zwartej struktury przestrzennej wsi Dobrylewo w oparciu o istniejący układ komunikacyjny oraz lokalizuje tereny sportu i rekreacji z przeznaczeniem na publiczną plażę w obszarze przyległym do jeziora. W planie uzupełnia się podstawową funkcja wsi o tereny publiczne usługowe, sportowe i rekreacyjne, przy zachowaniu skali i nawiązaniu charakteru zabudowy do obiektów zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie. Dla terenu zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji o symbolu U/US oraz terenu sportu i rekreacji o symbolu US plan wyznacza wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy równy 0, gdyż w obrębie wydzielonych działek są szerokie możliwości inwestycyjne, w tym istnieje możliwość realizacji budowli oraz obiektów małej architektury, bez konieczności lokalizacji budynków.

Celem opracowania niniejszego planu jest zaspokojenie potrzeb mieszkańców wsi Dobrylewo i pozostałych mieszkańców gminy w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały. Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) spełniono w § 7 uchwały poprzez ustalenie zasad ochrony w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B” i „EK”.

Zaplanowanie terenów parku wiejskiego usług oraz sportu i rekreacji, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory

ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Tereny, objęte planem stanowią własność Skarbu Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych i Gminy Żnin. Cały obszar objęty planem, z wyłączeniem terenu wód powierzchniowych śródlądowych, przeznaczono na cele publiczne. Zapisy planu umożliwią Agencji Nieruchomości Rolnych nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy gruntów wskazanych w miejscowym planie pod realizację inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej zgodnie z art. 24 ust. 15 pkt 1 lit. c ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1491).

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 22.10.2015 r. do 13.11.2015 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 6.10.2016 r. do 4.11.2016 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.umznin.pl. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Kontynuacja zagospodarowania terenów usług oraz sportu i rekreacji wraz z układem komunikacyjnym, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), przy projektowanym charakterze zabudowy, nie pełni w tym przypadku dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren nie jest obsługiwany przez transport publiczny. Najbliższa linia autobusowa, prowadząca połączenia do miasta Żnin i Bydgoszczy zlokalizowana jest na drodze krajowej nr 5, a najbliższy przystanek istnieje w miejscowości Brzyskorzystewko w odległości ok. 4,5 km. Istniejące drogi we wsi stanowią główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. drogi są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów występujące na terenach zabudowanych oraz mały ruch pojazdów.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy wsi Dobrylewo, z zachowaniem obszarów położonych w obszarze zabytkowego parku oraz w sąsiedztwie jeziora bez zabudowy.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Żninie Nr XXV/272/2016 z dnia 4 listopada 2016 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrylewie został wskazany jako będący w trakcie opracowania na potrzeby gminy Żnin.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy w związku z licznymi inwestycjami, które są planowane na terenach publicznych po ich nieodpłatnym przejęciu przez gminę. Gmina będzie miała możliwość rozłożenia inwestycji na lata, w zależności od swoich możliwości finansowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Żninie podjęła Uchwałę XXXIV/497/2014 z dnia 19 września 2014 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Dobrylewie.

Burmistrz Żnina przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Wójt Gminy ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu 22.10.2015 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 22.10.2015 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 22.10.2015 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 15.12.2015 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 8.08.2016 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 10.05.2016 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniach od 27.04.2016 r. do 8.08.2016 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa, właściwym regionalnym dyrektora ochrony środowiska oraz właściwymi zarządami dróg;
- 10) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 11) w dniach od 6.10.2016 r. do 4.11.2016 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 29.09.2016 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 11.10.2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; w wyznaczonym terminie do 18.11.2016 r. nie zgłoszono uwag.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Żninie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Żninie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

