

**UCHWAŁA NR XXXVII/.../2022
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 24 listopada 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra,
w obrębie Buk**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/327/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Buk dla działki nr 63, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,37 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego;

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,

- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu,
 - c) zasady podziału i scalania terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - e) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawierają ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu, przestrzeni publicznych, ochrony krajobrazów kulturowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych

5. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo – literowym. Liczba oznacza numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej,
 - dopuszczalne maks. 2,5-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości frontowej ściany budynku,
 - linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków na działce;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie elementów budynku takich jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, podcienie, ganki, werandy, wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku;
- 4) ilość kondygnacji – ilość kondygnacji nadziemnych;
- 5) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe – nie dotyczy dachów dobudowanych garaży, z możliwością wykorzystania jako taras;
- 6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku.

7. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;

- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren zieleni parkowej - skwer – ZP;
- 3) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 4) teren drogi pieszo-jezdnej – KPJ;
- 5) teren drogi pieszej – KP.

§ 4. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek zabudowy mieszkaniowej, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

- 1) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy;
- 2) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci 25÷35°;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych, z wykorzystaniem jako taras.

2. Dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;

3. Na terenach działek, poza ustaloną wielkością powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej lub dobudowanej wiaty i ażurowej altany, o parametrach:

- 1) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu;
- 2) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15°.

4. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, bieli i szarości z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły ceramicznej lub klinkierowej, drewna;
- 2) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach grafitu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

§ 5. Ustala się zasady podziału i scalania terenu:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Wydzielenie terenów w granicach terenów elementarnych.

3. Podział na działki zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.

4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

5. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.

2. W zagospodarowaniu działek ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspjskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno - ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającego w ramach rozwiązań systemowych gminy.

4. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

5. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą gminną - przedłużenie ul. Sportowej, przez drogę wewnętrzną w działce nr 64.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej biura,
- d) 2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski, rehabilitacyjny, odnowy biologicznej, kancelarię, itp.,
- e) w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Nie ustala się konieczności lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

§ 8. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej w drodze gminnej - przedłużenie ul. Sportowej, przez drogę wewnętrzną w działce nr 64 poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej w drodze.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej w drodze wewnętrznej - działce nr 64 przyległej do obszaru objętego planem, do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy - poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
- 2) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na grunt lub do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 4) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 5) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszczalne zaopatrzenie z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;
- 3) do czasu realizacji sieci dopuszczalne zaopatrzenie w gaz ze zbiornika lokalizowanego w granicach własnej działki.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej na obszarze objętym planem elektroenergetycznej linii napowietrzna 15 kV;
- 3) do czasu przebudowy linii obowiązuje uwzględnienie pasa ochrony funkcyjnej po 7,0 m po obu stronach osi linii, z zakazem zabudowy oraz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 4) w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15 kV – budowy jako linii kablowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dla linii kablowych 0,4 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości 0,25 m po obu stronach od osi linii;
- 5) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 2) wymieniony zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem.

8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra;

2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady.

9. Parametry sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa min. \varnothing 50 mm;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej min. \varnothing 50 mm;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej min. \varnothing 150 mm;
- 4) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 5) elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV;
- 6) sieci gazowe średniego ciśnienia;
- 7) telekomunikacyjne linie kablowe.

10. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji.

11. Wymienienie sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem na terenach dróg nie oznacza konieczności ich pełnej realizacji.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 9. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**, o powierzchni 0,64 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1050,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 26,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8;

7) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN**, o powierzchni 0,84 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,

c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,

d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,

e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,

f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,

g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,

3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 28,0 m,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW lub drogi 02 KPJ,

b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8;

7) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2a MN**, o powierzchni 0,20 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,

c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,

d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,

e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,

f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,

g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,

3) zasady podziału terenu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 35,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW lub drogi o symbolu 02 KPJ,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MN**, o powierzchni 0,33 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 28,0 m, działki w części południowej wg rysunku planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8;
- 7) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **3a MN**, o powierzchni 0,10 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu - minimalna powierzchnia działki 1000,0 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW lub drogi o symbolu 02a KPJ,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **3b MN**, o powierzchni 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 27,0 m,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN**, o powierzchni 0,20 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 01 KDW - 23,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **4a MN**, o powierzchni 0,21 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40^o,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony północnej - drogi 01 KDW - 23,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 ZP**, o powierzchni 0,09 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni parkowej – ogólnodostępny skwer rekreacyjny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu komponowaną zielenią wysoką, średnią i niską,
 - c) konieczne przejście piesze z oświetleniem parkowym we wschodniej części terenu - wg rysunku planu,
 - d) dopuszczalna lokalizacja placu zabaw i miejsc wypoczynku,
 - e) dopuszczalna lokalizacja plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80% powierzchni terenu,
- 3) zasady podziału terenu – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z drogi 01 KDW,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,44 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 i 10,0 m z poszerzeniem - według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdni bez wydzielania jezdni i chodników,
 - c) przebieg sieci infrastruktury technicznej,
 - d) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami: **02 KPJ**, o powierzchni 0,05 ha, **02a KPJ**, o powierzchni 0,02 ha, **02b KPJ**, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi pieszo-jezdnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny – strefa pieszo-jezdni w jednym poziomie,
 - c) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KP**, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga piesza;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,
- b) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej,
- c) na terenie część pasa ochrony funkcyjnej istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 5 pkt 3.

§ 10. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MN – 30%;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDW, KPJ i KP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 11. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

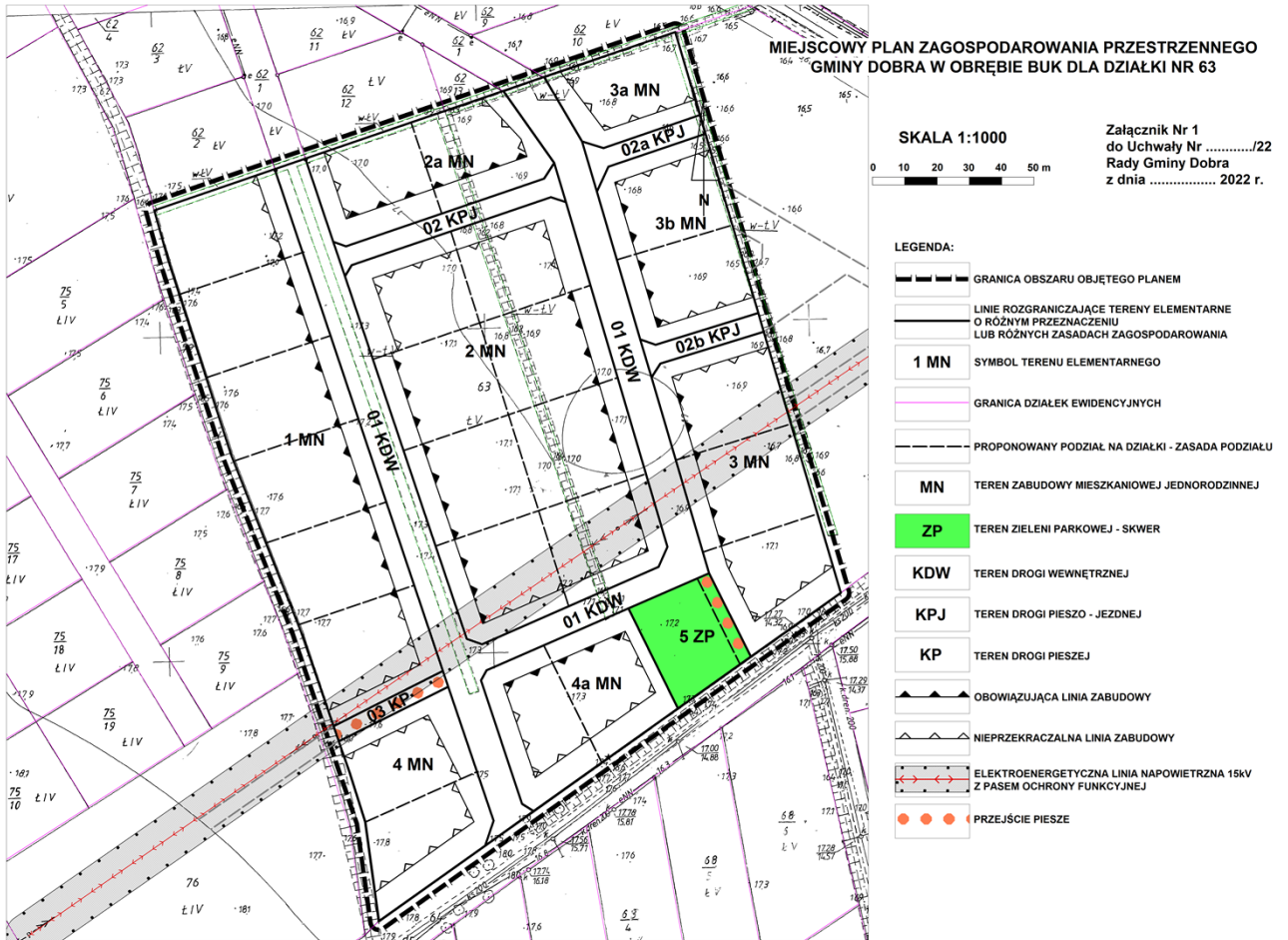
§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/111/01 Rady Gminy Dobra z dnia 29 listopada 2001 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 48 poz. 1306.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobra.

Przewodniczący Rady
Gminy Dobra

mgr Bartłomiej Miluch

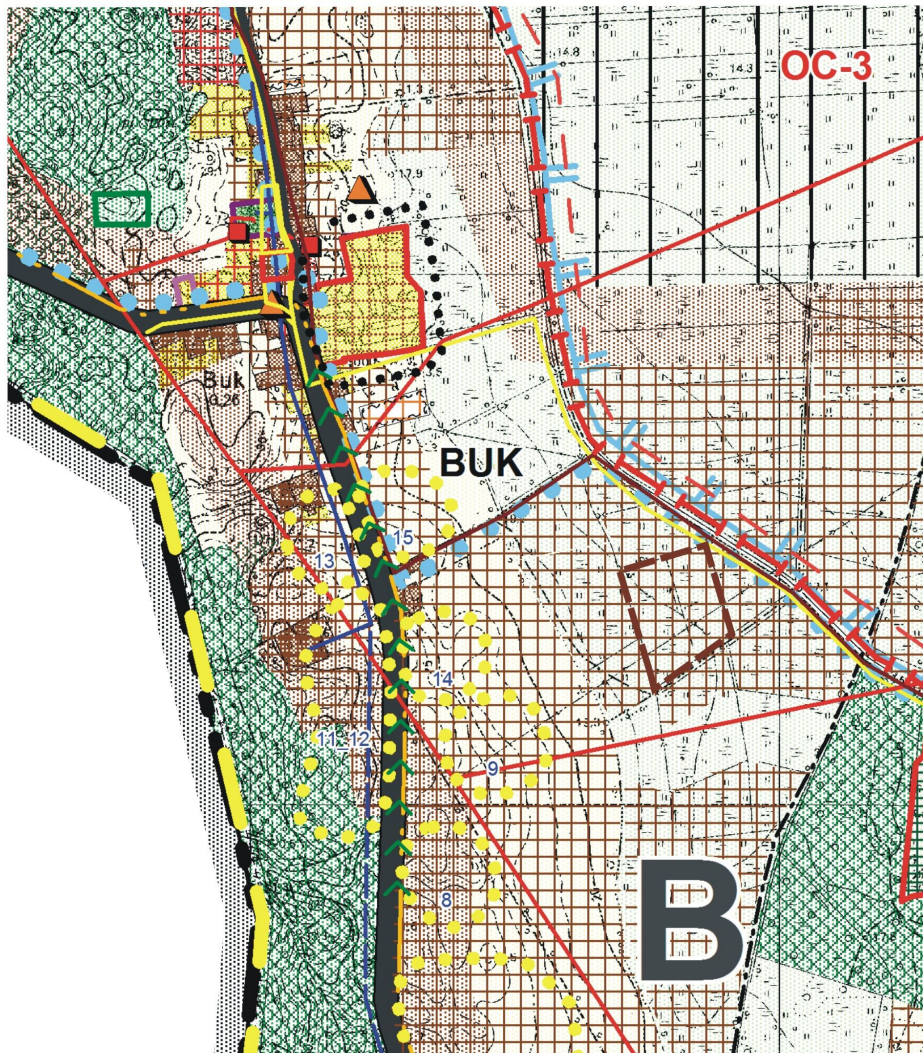
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/.../2022
 Rady Gminy Dobra
 z dnia 24 listopada 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/.../2022
Rady Gminy Dobra
z dnia 24 listopada 2022 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR/...../2022
RADY GMINY DOBRA
Z DNIA 2022 R.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA



LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ
NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI JAK
DLA JEDNOSTKI - A W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH



TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ
W RAMACH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY, ZMIAN PLANU I WNIOSKÓW DO PLANU

III. ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA

1.1. Jednostki strukturalno-przestrzenne

Ze względu na zróżnicowanie obszaru gminy pod względem geoprzyrodniczym oraz różnice w przewidywanym rozwoju przestrzennym i funkcjonalnym, wyodrębniono podstawowe jednostki strukturalno-przestrzenne o określonej dominującej funkcji:

(...)

B. Rejon rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, położony na zachód od projektowanego obejścia zachodniego miasta Szczecina, w obrębach geodezyjnych Dobra, Grzepnica, Sławoszewo, Dołuje, Kościno, Wąwelnica (z wydzieloną strefą intensywnej działalności gospodarczej w miejscowości Lubieszyn i Wąwelnica), częściowo Buk (w okolicy pieszego przejścia granicznego).

Rejon „B” – w którym przewiduje się również rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak o mniejszej intensywności niż w rejonie „A”.

Zakłada się średnią wielkość działki mieszkaniowej – 1500 m² oraz wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje (do 7,5 m).

Dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w osiedlach jednorodzinnych pod warunkami jak w rejonie „A”.

Funkcja rolnicza zostanie częściowo ograniczona.

Przewiduje się na tym terenie zamieszkiwanie 16 000 – 18 000 ludzi.

(...)

1.2. Strefy funkcjonalne

W ramach wszystkich jednostek strukturalnych wydzielono (wg mapy Studium) strefy o różnych, preferowanych na tych terenach funkcjach:

- strefy mieszkalno-usługowe – rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – jednostka A;
- strefy mieszkalno-usługowe – rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – jednostka B;
- strefy rozwoju ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej - jednostka A i B;

(..)

1.2.1. Strefy mieszkalno – usługowe

(...)

Zasady zagospodarowania stref:

- Funkcje terenów:
 - mieszkaniowa,
 - obsługa ludności,
 - zieleni urządzonej,
 - osiedlowe tereny rekreacyjne.
 - Wykluczenie funkcji przemysłowej oraz rzemiosła uciążliwego.
 - Zaniechanie funkcji rolniczej, zakaz budowy obiektów zagrodowych, ośrodków produkcji rolniczej.
- (...)
- Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów mieszkaniowych należy przewidzieć minimum 10% terenu ogólnodostępnego pod zielenią i rekreacją osiedlową. Zaleca się również maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej - 20%.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/.../2022
Rady Gminy Dobra
z dnia 24 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działki nr 63 w obrębie Buk, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXIV/327/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 27 maja 2021 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca 2022 r. do 18 sierpnia 2022 r. oraz w dniach od 21 września 2022 r. do 11 października 2022 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/.../2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 24 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, poz. 1725, poz. 1747, poz. 1768 i poz. 1964), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działki nr 63 w obrębie Buk, jak wynika z ustaleń planu oraz z przeprowadzonej analizy finansowej, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowanych z budżetu Gminy Dobra.

§ 2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, realizowane będą staraniem i na koszt inwestorów.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVII/.../2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 24 listopada 2022 r.

Zalacznik5.gml



Rada Gminy Dobra na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem:

<https://bip.dobraszczecinska.pl/artukul/plan-miejscowy-buk>

Uzasadnienie

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący teren działki nr 63 w obrębie Buk, zainicjowany został Uchwałą Nr XXIV/327/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Buk.

Celem planu, sporządzanego jako zmiana planu, jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4, 6 i 9 dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Opracowanie jest zmianą planu przyjętego Uchwałą Nr VIII/111/01 Rady Gminy w Dobrej z dnia 29.11.2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 48 poz. 1306 z dnia 7.12.2001 r.), dostosowującą zagospodarowanie do granic działki nr 63 obręb Buk, w powiązaniu z wytyczonym już układem i podziałem na działki obszarów sąsiadujących. Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem wynikającym z planu obowiązującego. Ukształtowanie terenu nie jest zróżnicowane, nie ma skarp, pagórów i dolinek oraz form geologicznych kształtujących krajobraz lokalny. Krajobraz nie spełnia wymogów krajobrazu priorytetowego, przez który należy rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na wartości przyrodnicze, kulturowe, urbanistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad jego kształtowania.

Ustalone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania gwarantują zachowanie form architektonicznych zgodnych z cechami zabudowy na zainwestowanych obszarach sąsiadujących, czyli wysokość 2 kondygnacji z kondygnacją w przestrzennym dachu i gabaryty zbliżone do gabarytów budynków tam istniejących.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6.

Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody. W jego granicach nie ma roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin.

Teren stanowią grunty rolnicze otwarte, wolne od zabudowy, pokryte niską roślinnością półnaturalną i spontanicznymi zakrzaczeniami przy południowej granicy działki. W przypadku realizacji ustaleń planu nastąpi likwidacja występującej tam roślinności, która jest typową dla zaniedbanych gruntów.

Na obszarze planu nie ma gatunków zwierząt związanych z siedliskami wodno-błotnymi, nie stwierdzono płazów i gadów i nie prognozuje się oddziaływania na te zwierzęta. Na obszarze planu i w jego sąsiedztwie stwierdzono gatunki ptaków typowe dla terenów zabudowanych, ich sąsiedztwa i zakrzaczeń. Gatunki te przyzwyczajone są do poruszania się ludzi, pojazdów oraz oddziaływania hałasu typowego dla terenów zabudowanych i nie powinny negatywnie reagować na realizację ustaleń planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania stanowią użytki zielone klasy V, których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga uzyskania zgody.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar opracowania planu nie jest objęty wymaganiami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie. Plan uwzględnia wymóg właściwego dostępu komunikacyjnego dla osób niepełnosprawnych w przypadku funkcji usługowych poprzez zapisy § 7 w zakresie obsługi komunikacyjnej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Przedmiotowy teren gruntów rolnych słabych klas bonitacyjnych nie jest użytkowany rolniczo, w całości odłogowany.

Obszar objęty planem stanowi własność indywidualną, a zmianę planu sporządzono na wniosek właściciela. Zmiana pozwala na realizację inwestycji na terenie opracowania niezależnie od zamiarów inwestycyjnych innych właścicieli terenów na obszarze osiedla, którego przedmiotowy plan jest częścią.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa Państwa. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie.

7. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie ustala się przeznaczenia terenów na cele publiczne. Ze względu na wymóg określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, na obszarze opracowania ustalono lokalizację zieleni parkowej jako ogólnodostępnego skweru rekreacyjnego.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 8.

Zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez włączenie do sieci poza obszarem objętym planem. Odprowadzenie ścieków sanitarnych przewiduje się siecią grawitacyjno-ciśnieniową do komunalnej oczyszczalni ścieków.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Plan sporządzono na wniosek właściciela terenu, a po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły inne wnioski indywidualne.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Dobra zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Do projektu planu, wyłożonego dwukrotnie do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi.

II. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Gmina Dobra posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Dobra podjęła Uchwałę Nr XXVI/351/2017 z dnia 14 września 2017 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta uznaje Studium za częściowo nieaktualne pod względem zgodności z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 oraz ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stwierdza potrzebę jego aktualizacji w zakresie przepisów wyżej wymienionych.

Uchwała ta również stwierdza częściową nieaktualność 33 obowiązujących planów miejscowych pod względem zagadnień środowiskowych i potrzebę ich sukcesywnej aktualizacji zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy.

Plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr VIII/111/01 Rady Gminy Dobra z dnia 29 listopada 2001 r., który w części zostaje zastąpiony planem przedmiotowym, nie jest uznany jako wymagający aktualizacji. Powodem zmiany jest możliwość realizacji jego ustaleń, w tym wydzielenia poszczególnych działek w zakresie jednorodnej własności, niezależnie od zamiarów inwestycyjnych innych właścicieli terenów na obszarze osiedla.

Planowana inwestycja zgodna jest z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego ustalonym w studium obowiązującym, przyjętym jako zmiana studium Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

Obszar opracowania położony jest w granicach terenów rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej.

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

Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów, z sieci poza obszarem opracowania planu. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.

Przychodem wynikającym z realizacji niniejszego planu będzie jedynie przychód z przyszłych podatków od nieruchomości oraz z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału.

Wójt
Teresa Dera