

UCHWAŁA NR/...../
RADY GMINY DOBRA

z dnia r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra,
w obrębie Dobra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293), po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18 października 2018 r., Rada Gminy Dobra uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Dobra Nr XXXVII/493/2018 z dnia 15 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra uchwała się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra**”, zwany dalej planem.

2. Obszar planu obejmuje teren działek o nr ewid. 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 126/10 w obrębie Dobra, o powierzchni 3,1286 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra” opracowany w skali 1: 1000, na którym zostały określone granice obszaru objętego opracowaniem planu, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zasadach zagospodarowania;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;

- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogrodzeń,
 - d) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż:
 - 1,0 m takich części budynków, jak: ganki wejściowe, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne,
 - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego;
- 6) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 7) **budynku mieszkalnym jednorodzinny** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MN, 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

3. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

4. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych-

5. Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wskazanych w przepisach dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

2. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, eksploatacją instalacji oraz funkcjonowaniem drogi nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

3. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem ustala się uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szkodliwymi, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: energię elektryczną, energię słoneczną, pompy ciepła;

5. W celu ochrony urządzeń melioracji wodnych ustala się zakaz ujmowania z nich wody oraz zakaz odprowadzania ścieków do wód i ziemi.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną i ograniczać utwardzanie terenu, za wyjątkiem terenu drogi wewnętrznej.

2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na rysunku planu oznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego: Dobra, stan. 24 (AZP 29-04/35), w granicach której, w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne, należy przerwać prace, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

§9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują przestrzenie publiczne w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i linie zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Dopuszcza się korekty granic ustalonych i projektowanych działek budowlanych mające na celu poprawę ich funkcjonalności (dostęp komunikacyjny, poprawa kształtu działek budowlanych, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków), pod warunkiem spełnienia parametrów określonych w Rozdziale 3.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie podejmuje się ustaleń dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

2) minimalna szerokość frontu działki - 16,0 m.

3. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°; dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności.

4. Ustalenia §12 ust. 2 i 3 nie dotyczą dokonywania podziałów pod dojścia i dojazdy, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Dla istniejących i projektowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych.

3. Ustala się zakaz realizacji lokali usługowych prowadzących działalność z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu.

§14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW zlokalizowanej w granicach planu.

2. Zasady obsługi parkingowej:

1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
- dla lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;

2) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,

3) nie ustala się wymagań dotyczących ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

3. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę.

4. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z zainwestowaniem.

5. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

6. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych: ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci wodociągowej.

7. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

8. W zakresie odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej lub do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii pozyskanej z urządzeń i obiektów do produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

10. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych sieci.

11. W zakresie sieci gazowej ustala się:

1) dopuszczenie powiązania z istniejącym i projektowanym systemem sieci gazowej,

2) minimalną średnicę nowobudowanych gazociągów: 25 mm.

12. Dla zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4.

13. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** o powierzchni 1,6168 ha oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** o powierzchni 1,2018 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki: 800,0 m².
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące;
 - 2) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §16 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) powierzchnia zabudowy – maks. 18% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,36;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 8,5 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m;
 - 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 35° - 45°,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 30° - 45°.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,3100 ha:

1. Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej.
2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanej drogi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z szerokością w liniach rozgraniczających, jednak nie mniej niż 8,0 m;
 - 2) w przestrzeni drogi wewnętrznej dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) ustala się powiązanie drogi wewnętrznej z układem komunikacyjnym poza obszarem planu.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

- §18.** Zmienia się przeznaczenie użytków rolnych na cele nierolnicze: gruntów ornych klasy V (RV) o powierzchni 0,3947 ha, pastwisk trwałych klasy IV (PsIV) o powierzchni 1,4054 ha i pastwisk trwałych klasy V (PsV) o powierzchni 1,2149 ha oraz gruntów pod rowami (W-PsIV) o powierzchni 0,1136 ha.
- §19.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszącą 30%.
- §20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.
- §21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Dobra

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr / /
RADY GMINY DOBRA
z dnia r.

Uchwałą Rady Gminy Dobra XXXVII/493/2018 z dnia 15 listopada 2018 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działek o nr ewid. 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/5, 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 126/10 w obrębie Dobra.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym określanie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy jest bezprzedmiotowe.

Procedura sporządzania planu miejscowego została wszczęta zgodnie z trybem wskazanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszeniem w prasie oraz poprzez obwieszczenie zawiadomiono w przystąpieniu do sporządzania planu i wskazano sposób i termin składania wniosków. Wójt Gminy Dobra zawiadomił organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzania projektu planu. Na podstawie art. 53 ustawy 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 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, uwzględniając również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18 października 2018 r. W studium przedmiotowy teren położony jest w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej i usługowej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych. Przeznaczenie terenu wskazane w planie to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz teren drogi wewnętrznej (KDW). Ustalenia planu nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra ze zmianami.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały wypełnione poprzez wskazanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, jak również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaju i geometrii dachów. Ustalenie zasad podziału nieruchomości miało na celu zapewnić efektywne wykorzystanie przestrzeni, również poprzez ograniczenie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do wolnostojącej. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej na obszarze objętym planem umożliwi wykorzystanie walorów ekonomicznych tej części gminy Dobra oferującej nowe tereny inwestycyjne.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich poziomów hałasu w środowisku, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. Zapisy planu dotyczące zaopatrzenia w wodę odpowiadają na potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Na terenie objętym planem nie występują grunty orne klas I-III, w związku z tym nie zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Jednocześnie ustalenia planu dokonują zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów ornych klasy V (RV) o powierzchni 0,3947 ha, pastwisk trwałych klasy IV (PsIV) o powierzchni 1,4054 ha i pastwisk trwałych klasy V (PsV) o powierzchni 1,2149 ha oraz gruntów pod rowami (W-PsIV) o powierzchni 0,1136 ha.

Na rysunku planu oznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego oraz określono zasady obowiązujące w granicach tej strefy. Ustalenia te stanowią wypełnienie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia określają wnioski właściwych instytucji zajmujących się obronnością i bezpieczeństwem państwa. Natomiast spełnienie wymagań ochrony zdrowia określają opinie właściwych organów inspekcji sanitarnej.

W planie nie zaistniała konieczność uwzględniania interesu publicznego oraz potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Dokument określa zasady budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci. Ustalenia te uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenia w miejscowej prasie oraz obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkować będzie wzrostem dochodów gminy z uwagi na możliwość poboru podatku od nieruchomości gruntowych oraz budynków na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przewiduje się, że wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, z uwagi na fakt, że na terenie objętym planem zmianie ulegnie przeznaczenie terenu. W przypadku dokonania podziału nieruchomości, gmina będzie mogła pobrać opłaty adiacenckie z uwagi na przewidywany wzrost wartości rynkowej działek po dokonaniu podziału geodezyjnego. Uchwalenie planu nie wygeneruje wydatków z budżetu gminy, gdyż na terenie opracowania planu nie przewiduje się żadnych inwestycji gminnych. Nie przewiduje się również konieczności wykupu terenów pod realizację dróg publicznych, ani kosztów związanych z budową sieci infrastruktury technicznej.

Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach2020 r. - 2020 r. W dniu 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Dobra
z dnia r.
-projekt-**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) Rada Gminy Dobra rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr/...../.....
Rady Gminy Dobra
z dnia r.
-projekt-**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu gminy Dobra.