

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały Nr ...../...../2020**  
**Rady Gminy Dobra**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**Gminy Dobra, obręb Dobra**

Projekt planu zainicjowany został Uchwałą Nr III/45/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obręb Dobra, zmienionej Uchwałą Nr X/132/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obręb Dobra.

Projekt planu, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianą),
- ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami),
- ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późniejszymi zmianami),
- ustawą 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 (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późniejszymi zmianami),
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego – zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 118,30 ha.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2 000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”, stanowiący załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiący załącznik nr 4.

Obszar opracowywanego planu to jeden dość zwarty kompleks gruntowy, obejmujący teren o łącznej powierzchni 118,30 ha. Kompleks ten leży w północno-zachodnim narożniku obrębu geodezyjnego Dobra i rozciąga się na północ od linii zabudowy przyulicznej – ulicy Szczęśliwej. Poniżej linii ulicy Szczęśliwej rozciąga się gęsta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wsi Dobra.

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r., teren objęty planem położony jest w strefie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (C), obejmującej grunty rolne zmeliorowane oraz użytk ekologiczny (UE-6), w części występuje obszar Natura 2000 – **Studium wskazuje tereny wyłączone z zabudowy.**

Zatem celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Priorytetowym uwarunkowaniem w zakresie planowanego zagospodarowania terenu jest ochrona przyrody, związana z występowaniem na obszarze planu terenów objętych ochroną prawną. W związku z tym obszar planu został podzielony na tereny elementarne, oznaczone następującymi symbolami:

- a) RU,ZN – teren obsługi produkcji rolniczej, zielen naturalna zmeliorowana
- b) RU,RP – teren obsługi produkcji rolniczej, grunty rolne
- c) ZL – teren gruntów leśnych
- d) ZN – teren zieleni naturalnej.

Na obszarze objętym planem ustalono zakaz lokalizowania budynków, co stanowi konsekwencję ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

Na terenach leśnych i zieleni naturalnej dopuszczono lokalizację wszelkiego rodzaju infrastrukturę turystyczną, która ma na celu zaspakajanie potrzeb związanych z bierną i aktywną turystyką, poprzez realizację między innymi: obiektów małej architektury, tablic informacji turystycznej, ścieżek zdrowia i urządzeń służących uprawianiu sportu i rekreacji.

Natomiast na terenach obsługi produkcji rolniczej stanowiących gospodarke łąkarską lub hodowlaną, zakazuje się realizacji zabudowy za wyjątkiem wiat magazynowych, przekryć namiotowych oraz dopuszczono niekubaturowe urządzenia turystyczne.

#### **A. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. Przy sporządzaniu projektu planu uwzględnione zostały określone w art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania, ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, a dopuszcza się jedynie realizację tymczasowej zabudowy dla obsługi produkcji rolniczej [łąkarskiej lub hodowlanej] wyłącznie w formie wiat magazynowych, przekryć namiotowych; dopuszczono również realizację wszelkiego rodzaju infrastrukturę turystyczną, która ma na celu zaspakajanie potrzeb związanych z bierną i aktywną turystyką [m. in. obiekty małej architektury, tablice informacji turystycznej, ciągi piesze i pieszorowerowe wraz z infrastrukturą, ścieżki zdrowia i urządzenia służące uprawianiu sportu i rekreacji np. przyrządy do ćwiczeń]
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
  - a) na obszarze planu występuje:
    - obszar Natura 2000 „Jezioro Świdwie PLB320006”,
    - proponowany użytek ekologiczny „Łąka turzycowa koło Płochocina”,
    - obszar występowania chronionych siedlisk przyrodniczych,stąd ze względu na przyrodniczy charakter obszaru planu i swobodną migrację ptaków i zwierząt na tym terenie wprowadzono zapisy o zakazie realizacji szczelnych grodzień nieruchomości oraz ujmowania wód w kanał zamknięty, zmniejszenia przepustowości oraz

- przegradzania cieków naturalnych, kanałów i rowów melioracyjnych oraz zachowanie w max. stopniu istniejącego zadrzewienia,
- b) na obszarze objętym planem brak jest terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz krajobrazów priorytetowych,
- c) na obszarze planu nie występują tereny rolnicze, wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obrębie terenu 7 ZN, 10 RU,ZN i 5ZL występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską - strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia zawarte z § 9 uchwały;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra) - wartość i walory ekonomiczne tego obszaru nie wzrosną, ponieważ tereny nie zmieniają swojego przeznaczenia, a jedynie warunki ich zagospodarowania. Stąd też ustalenie wysokości stawki procentowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie dotyczy niniejszego planu;
- 6) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków, ustalenia planu nie ograniczają swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wyłączenia prawa własności;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa oraz poprzez przekazanie tym organom projekt planu do uzgodnień – organy te uzgodniły przedmiotowy projekt planu;
- 8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:
- art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami]
  - art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późniejszymi zmianami]
- Dodatkowo procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.
- Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 19 października 2020 r. do 09 listopada 2020 r. W dniu 05 listopada 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 23 listopada 2020 r. *nie wniesiono uwag.*
- O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.
- 9) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra.

Projekt planu był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowane osoby.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski złożone w trakcie sporządzenia niniejszego planu, ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. przeznaczenie terenów, uwzględniają rolniczy krajobraz wiejski oraz charakter przyrodniczy obszaru [jest to teren cenny zarówno pod względem florystycznym, jaki faunistycznym], przez wzgląd na położenie w obszarze Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006, wyznaczonego do ochrony populacji dziko występujących ptaków, zapewniając ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania.

#### **B. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.**

Rada Gminy Dobra Uchwałą Nr XXVI/351/2017 z dnia 14 września 2017 r. przyjęła Ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Dobra. Zgodnie z tą analizą należy dążyć do ograniczenia przeznaczenia nowych terenów na cele budowlane. Konsekwencją małego pokrycia obszaru Gminy planami miejscowymi jest duża ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Stąd niniejszy plan ogranicza możliwość „rozlewania się” zabudowy na terenach cennych przyrodniczo, które w Studium uwarunkowań zostały wyznaczone jako tereny z zakazem zabudowy.

Projekt miejscowego planu jest zgodny z wynikami analizy.

#### **C. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, wykazała, że w związku z tym, że plan nie zmienia przeznaczenia nieruchomości wynikającego ze studium, jak również wynikającego z aktualnego sposobu użytkowania (grunty rolne i leśne), stąd podatek rolny i podatek leśny, nie ulegną zmianie, a z uwagi na przedmiot planu, brak będzie podstaw do naliczenia opłaty jednorazowej, jak też opłat adiacenckich.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

Wszystkie czynności związane ze sporządzeniem projektu planu zostały przeprowadzone zgodnie z zasadami i trybem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra* jest uzasadnione.