

**UCHWAŁA NR .../.../2020
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra,
w obrębie Mierzyn 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) oraz w związku z Uchwałą Nr XVII/226/2016 z dnia 29 września 2016 r., Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2, zwaną dalej „planem”, stwierdzając że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra uchwalonego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. Uchwałą Nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r. oraz Uchwałą nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r.

2. Plan obejmuje działki nr ewid. 105/2, 275/27 oraz części działek nr ewid. 113/131, 273/3, 275/14, 275/37, 315, zlokalizowane w obrębie Mierzyn 2 w gminie Dobra, o łącznej powierzchni 3,29 ha, ponadto granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy dominujący na działce;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję lub rodzaj zabudowy uzupełniającej przeznaczenie podstawowe, obejmujące nie więcej niż 40% powierzchni działki;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających drogę, w jakiej można sytuować budynek;
- 5) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;

- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 7) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym przyzakładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci infrastruktury technicznej oraz dojazdu, place manewrowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 8) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów, ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności, w tym między innymi w zakresie handlu detalicznego, hurtowego, w tym magazynów, funkcji biurowych, kultury, oświaty, zdrowia, bankowości, gastronomii, stacji obsługi samochodów, stacji paliw, hotelarstwa;
- 10) rzemiośle – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą polegającą na wytwarzaniu dóbr, przy użyciu narzędzi i maszyn oraz świadczeniu usług mających na celu naprawę i konserwację przedmiotów, o charakterze i w skali nieprzemysłowej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej, rzemiosła oraz obiektów składowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UR/S;
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZI;
- 3) pas terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie oraz rozbiórki;
- 3) dopuszczenie zachowania liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 4) kolor elewacji – biel, odcienie szarości, beż, piaskowy oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 5) zakazuje się stosowania elewacji wykonanej z okładzin PCV oraz blachy trapezowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojsć, dojazdów, dróg pożarowych;
- 7) dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń tymczasowych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale, istniejących w dniu wejścia w życie planu.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszczenie zastosowania środków technicznych mających na celu minimalizację drgań oraz oddziaływania akustycznego;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych w niniejszej uchwale;
- 4) nakaz ochrony wód podziemnych, ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin”, o średniej głębokości ujęć – 60 m p.p.t. poprzez zagospodarowanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych, biogazowni oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 6. Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 1KDD, 2KDD.

2. W obszarze przestrzeni publicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów, o których mowa w §12 ust. 1 pkt 2, 3;
- 2) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów komunikacji, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§ 9. Dla terenu zabudowy usługowej, rzemiosła oraz obiektów składowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR/S, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności usługowej, rzemieślniczej oraz składowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2 000 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,80;

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji dominanty architektonicznej o wysokości do 17,0 m oraz o maksymalnie 5 kondygnacjach nadziemnych, z dopuszczeniem kondygnacji podziemnych, na maksymalnie 500 m² powierzchni działki budowlanej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) geometria dachów: dachy płaskie, jedno-, lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 3 000 m²;
- 12) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 13) obsługa komunikacyjną z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KDD, 2KDD lub ul. Spółdzielców, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń ozdobna,
 - b) ciągi piesze i rowerowe,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 70%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) obowiązek uwzględnienia ustaleń przepisów odrębnych w stosunku do strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Świerczewo w Szczecinie;
- 2) pas ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, których wysokość może przekraczać 3,0 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu oraz roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym.

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

- 1) dla pasa terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP:

- a) przeznaczenie: pas terenu projektowanej drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: 40,0 m, z miejscowymi przewężeniami do 34,0 m oraz poszerzeniami do 44,5 m,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z drogą 1KDGP;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL;
- a) przeznaczenie: droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i chodników,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:
- a) przeznaczenie:
 - terenów 1KDD, 3KDD: droga publiczna klasy dojazdowej,
 - terenu 2KDD: poszerzenie ul. Spółdzielców, zlokalizowanej poza obszarem planu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i chodników,
 - e) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej;
- 4) nakaz zapewnienia dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej:
- a) co najmniej 4 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usługowej i rzemieślniczej,
 - b) co najmniej 1 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni magazynowej;
- 5) w przypadku, gdy obliczona według zasad określonych w pkt 4, sumaryczna liczba stanowisk postojowych przekroczy 5 stanowisk, obowiązuje zapewnienie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, na terenie działki budowlanej, w liczbie co najmniej:
- a) 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - b) 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 75,
 - c) 2% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75, a sposób ich usytuowania musi umożliwiać osobom niepełnosprawnym bezpośredni dostęp do ciągów pieszych;
- 6) w pozostałych przypadkach nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji, z zastrzeżeniem §12 ust. 1. pkt 1 lit. c oraz §12 ust. 2 pkt 2;

- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenu 1UR/S, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji w granicach linii rozgraniczających terenów 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu, skablowania oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych poprzez stosowanie separatorów szlamu, piasku i substancji ropopochodnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zasilanie z:
 - sieci elektroenergetycznej,
 - indywidualnych źródeł energii elektrycznej, wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW, lokalizowanych na dachach lub elewacjach budynków, z wyłączeniem turbin wiatrowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dopuszczenie scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: 3 000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 25,0 m²;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki do pasa drogowego minimum jednej z przyległych dróg: 70°-110°;
- 5) ustala się dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki.

§ 14. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30% dla terenu 1UR/S;
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

§ 16. Traci moc Uchwała Nr II/22/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w zakresie objętym granicami opracowania planu.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

UZASADNIENIE

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

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

Na podstawie Uchwały Nr XVII/226/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 29 września 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2, podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2, zwanego dalej „planem”.

W chwili obecnej na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą Nr II/22/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Plan przeznaczca cały obszar pod zabudowę rzemieślniczo-usługową oraz tereny komunikacyjne.

Celem opracowania mpzp jest zmiana układu komunikacyjnego w sąsiedztwie projektowanej drogi krajowej nr 10.

Procedura sporządzania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 **ze zmianami**).

Wójt zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 **ze zmianami**). Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 20 stycznia 2020 r. do 10 lutego 2020 r. Na dzień 27 stycznia 2020 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin

składania uwag wyznaczono do dnia 25 lutego 2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Zachodniopomorskiego nr P-1.4131.272.2020.EM z dnia 30.10.2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały wyłożone do publicznego wglądu w dniach od 2021 r. do 2021 r. Na dzień 2021 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 2021 r. W wyznaczonym terminie

W projekcie planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §4, §9, §10 i §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie zakazów w zakresie możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie obszaru zabudowy rzemieślniczo-usługowej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
- prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez możliwość składania wniosków do planu;
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych.

Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, gmina waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzając do ochrony stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Interes prywatny i publiczny został uwzględniony, szczególnie poprzez uwzględnienie złożonych wniosków oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes publiczny został też uwzględniony poprzez stworzenie dla potencjalnych inwestorów, na obszarze objętym przedmiotowym planem, warunków gospodarowania zgodnych z ich zamierzeniami, co potencjalnie przyczyni się do rozwoju gminy Dobra.

W nawiązaniu do zapisów art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu umożliwia realizację nowej zabudowy i uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - projekt planu wprowadza zmiany w zakresie układu komunikacyjnego, dostosowując go do aktualnych wymagań;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - projekt nie wprowadza nowej zabudowy mieszkaniowej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – projekt dopuszcza realizację chodników i ścieżek rowerowych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - projekt planu wprowadza zmiany wyłącznie w zakresie układu komunikacyjnego, dostosowując go do aktualnych wymagań.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobra”, uchwalonej Uchwałą Nr XXVI/351/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 14 września 2017 roku w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Dobra, która wykazała konieczność aktualizacji studium i planów miejscowych. Ponadto wyżej wymieniona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobra”, dopuszcza przystępowanie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku pojawiania się nowych istotnych wniosków lub uwarunkowań.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

Podsumowując należy stwierdzić, że plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu w jakim został podjęty.