

**UCHWAŁA NR XIX/.../2016
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działek nr 99/1 i 99/11 w obrębie Mierzyn 2

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) i art. 20 ust. 1 w związku z art 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IV/61/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr IV/58/01 Rady Gminy Dobra z dnia 31 maja 2001 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 2, obejmujący działki nr 99/1 i 99/11, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,263 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 wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

§ 2. 1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały określony liniami rozgraniczającymi, oznaczony w tekście i na rysunku symbolem MN.

2. Na obszarze objętym planem ustala:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) zasady podziału;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego, kształtowania krajobrazu, ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej, przestrzeni publicznych, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

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

5. 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 terenu elementarnego określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu objętego planem

§ 3. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego w tekście planu oraz na rysunku symbolem MN:

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca:
 - a) na działce nr 99/11 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie szeregowej,
 - b) na działce nr 99/1 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: usługi nieuciążliwe lokalizowane wyłącznie w parterze budynku, o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku na każdej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dopuszcza się lokalizację usług biurowych, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów i inne nieuciążliwe związane z obsługą mieszkańców (gabinety, pracownie, kancelarie),
 - b) zakaz lokalizacji usług handlu i gastronomii, usług zamieszkania zbiorowego, warsztatów rzemieślniczych, produkcyjnych, usługowych i naprawczych, myjni, stacji paliw oraz zakładów kamieniarskich,
 - c) zakaz lokalizacji usług wymagających składowania materiałów i towarów na otwartym terenie,
 - d) zakaz lokalizacji usług wymagających obsługi samochodami dostawczymi o ładowności powyżej 1,5 t oraz obsługi autokarami.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa wolnostojąca:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym lub prostopadłym do ulicy Archeologicznej (przyległej do obszaru objętego planem),
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷30% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje – 8,0÷9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) dachy głównych brył budynków symetryczne dwu- lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki,
 - kąt nachylenia połaci głównych 38÷45°,
 - na powierzchni do 20% powierzchni zabudowy dopuszcza się taras na poziomie drugiej kondygnacji lub taras na dopuszczalnym dobudowanym garażu;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Topolowej jest jednocześnie obowiązującą linią zabudowy dla narożników każdej sekcji budynku ,
 - b) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym do południowej granicy działki,
 - c) powierzchnia zabudowy:
 - 30÷40% powierzchni działki dla segmentów środkowych,
 - 25÷30% powierzchni działki dla segmentów skrajnych,
 - d) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje – 7,5÷9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) dachy głównych brył budynków symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci głównych 30÷45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Topolowej jest jednocześnie obowiązującą linią zabudowy dla narożników każdej sekcji budynku,
 - b) lokalizacja zabudowy w układzie równoległym do południowej granicy działki,
 - c) powierzchnia zabudowy: 20÷30% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje – 7,5÷9,0 m od poziomu terenu do kalenicy,
 - e) dachy głównej bryły budynku symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci głównych 30÷45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub blachą dachówkopodobną, w kolorze naturalnej ceramiki;
- 4) na terenie każdej działki zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników § 5;
- 5) kolorystyka budynków w odcieniach beżu, ecru i szarości, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki;
- 6) ustala się wskaźniki wielkości powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej min. 40% powierzchni każdej działki,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej min. 30% powierzchni każdej działki.

3. Ustala się następujące zasady podziału na działki:

- 1) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej utrzymanie istniejącego podziału;
- 2) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej:
 - a) wydzielenie działek w układzie równoległym do południowej granicy działki nr 9/11,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 9,0 m,
 - c) minimalna powierzchnia działki 270,0 m²,
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej:
 - a) wydzielenie działek w układzie równoległym do południowej granicy terenu,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 16,0 m, do której wlicza się trójkąt widoczności rzutowany na przedłużenie linii frontowej,
 - c) minimalna powierzchnia działki 440,0 m².

§ 4. Ze względu na położenie części obszaru objętego planem (patrz rysunek planu) w granicach strefy „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej, w przypadku podjęcia prac ziemnych, obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwą służbą ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych;
- 2) prowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 5. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej do obszaru objętego planem publicznej drogi gminnej (ul. Topolowa), z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej z przyległych do obszaru objętego planem dróg dojazdowych (ul. Epokowa i ul. Archeologiczna) wyłącznie dla części mieszkaniowej.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu i pod wiatą, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

- a) 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe dla personelu / 1 lokal użytkowy / 3 zatrudnionych, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku lokalizacji usług.

§ 6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w drodze przyległej do obszaru objętego planem (ul. Topolowa).

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków istniejącym systemem kanalizacji sanitarnej w drodze przyległej do obszaru objętego planem (ul. Topolowa).

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachów oraz z utwardzonych nawierzchni w granicach działek w grunt na terenie własnej działki; dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połąci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. podlewania.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz istniejącej sieci gazowej w drodze przyległej do obszaru objętego planem (ul. Topolowa).

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, pelety lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z jednoczesnym zakazem stosowania paliw stałych; zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej w drodze przyległej do obszaru objętego planem (ul. Topolowa).

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach i pompy ciepła.

9. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącej sieci telekomunikacyjnej w drodze przyległej do obszaru objętego planem (ul. Topolowa).

§ 7. Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin obowiązuje konieczność przestrzegania wymogów wynikających z "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin", zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL z dnia 23 grudnia 1998 r. znak DG Kdh/BJ/ 489-6153/98 oraz z przyjętego dodatku do w/w dokumentacji z dnia 15 grudnia 2011 r. (znak DGiKDHg-4731-40/6897/55559/11/MJ) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

2. Ze względu na położenie obszaru objętego planem na obszarze terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z Rozporządzenia Nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 82, poz. 1434) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 8. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 9. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu, z zakazem lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

§ 10. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr IV/58/01 Rady Gminy Dobra z dnia 31 maja 2001 r.

§ 11. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

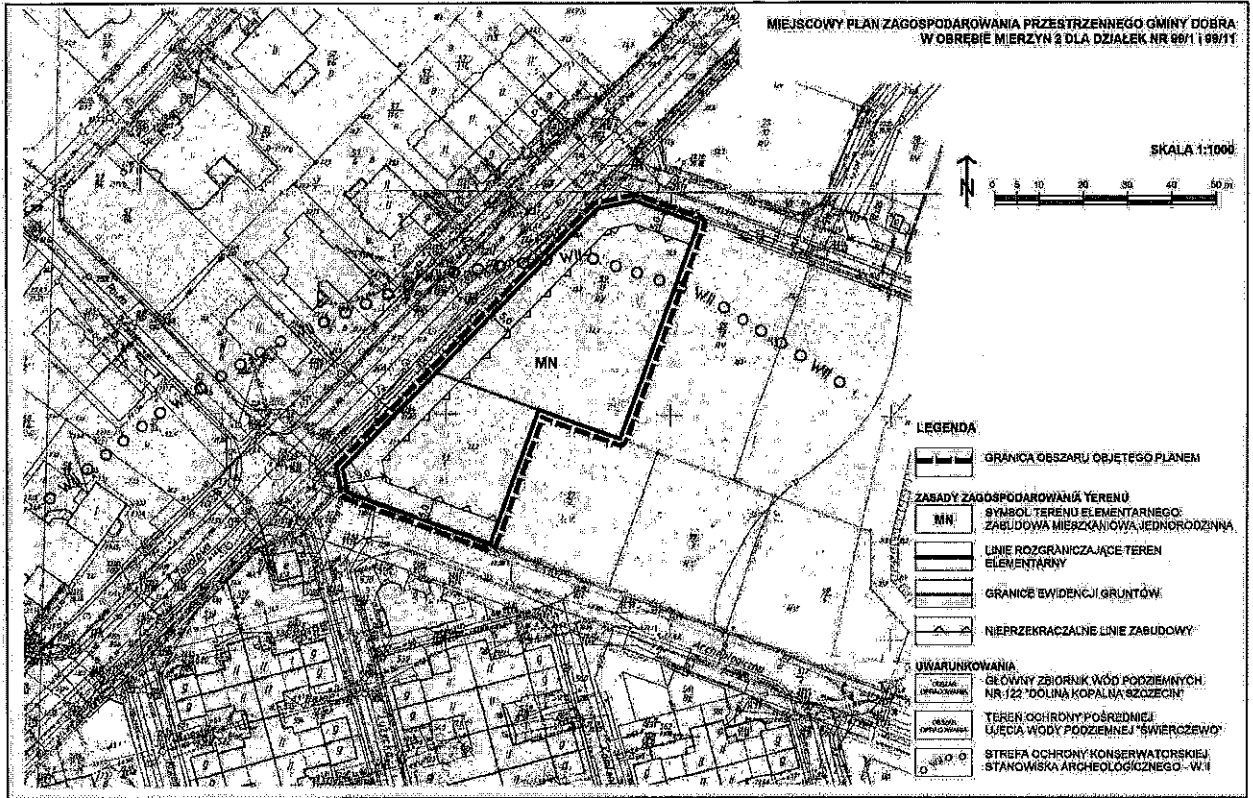
Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Bartłomiej Miluch

RADA PRAWNY

mgr Małgorzata Jurgiel

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIX/.../2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 24 listopada 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/.../2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 24 listopada 2016 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA



GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM



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

**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 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącego działek nr 99/1 i 99/11 w obrębie Mierzyn 2, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr IV/61/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 maja do 14 czerwca 2016 r. w wyznaczonym terminie do dnia 28 czerwca 2016 r. wniesiono uwagi, których wykaz w formie tabel stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. 1. W związku z wprowadzonymi zmianami do projektu planu, wynikającymi z uwzględnienia części uwag, projekt ponownie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 września do 18 października 2016 r.

2. Do wyłożonego projektu w wyznaczonym terminie do dnia 02 listopada 2016 r. nie wniesiono uwag.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi wniesione do projektu wyłożonego w dniach od 24 maja do 14 czerwca 2016 r., których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, z uzasadnieniem ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

**ZESTAWIENIE NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
do Załącznika Nr 3**

L.p.	Pozycja wykazu uwag /treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości , której dotyczy / symbol w planie	Uzasadnienie
1	2	3	4

1.	<p>WYKAZ NR 1 część A - 1.2 / Uwagi wniesione przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczą niezgodności projektu planu z wytycznymi Komisji Budownictwa, Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Gminy Dobra: ·w dniu 14.05.'15 w protokole z posiedzenia zapisano, że „Komisja nie akceptuje propozycji zmiany na zabudowę szeregową z usługami”, ·w dniu 17.06.'15 Komisja „wnioskuję o wyrażenie zgody na zmianę w mpzp, polegającą na wprowadzeniu zapisów w planie dla działek: - 99/1 – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej o maks. powierzchni do 50% powierzchni użytkowej lub bliźniacza bez prowadzenia działalności, - 99/11 – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z możliwością prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej o maks. powierzchni do 50% powierzchni użytkowej lub bliźniacza albo szeregowa bez prowadzenia działalności. Oznacza to, że pozostałe zapisy obowiązującego obecnie planu (Uchwała Nr IV/58/01 Rady Gminy Dobra z dnia 31 maja 2001 r.) winny być zachowane.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Wprowadzenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (każdego typu) zapisu „bez lokalizacji usług”, czyli faktycznie wprowadzenia zakazu lokalizacji usług (tzw. działalności) jest sprzeczne z ustawą Prawo budowlane – art. 3 pkt 2a, który mówi, iż w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku. Obecnie obowiązujący plan nie zawiera zakazu lokalizacji usług, nie wprowadza też w tym względzie ograniczeń. Dodatkowo wystąpiono w tej sprawie, tj. możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług, do Wojewody Zachodniopomorskiego – pismo znak RPPiWZ.PP.6721.6.2015. 2016.MKO z dnia 23 czerwca 2016 r. Pismem AP-3.743.45.2015.SZ z dnia 10 sierpnia 2016 r. Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki stwierdził, że nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż stanowiłoby to nadmierną ingerencję w zasadę zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem nadanego konstytucyjnego prawa (przez Prawo Budowlane), a zamierzonym celem danej regulacji prawnej. Normy planistyczne zawarte w akcie prawa miejscowego byłyby sprzeczne z normami ustawowymi. Dlatego uwagi zostały przez Wójta odrzucone.</p>
2.	<p>WYKAZ NR 1 część A - 1.3.1b / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy zastosowania zapisu sprzecznego z pierwotnym planem, wytycznymi Komisji BPPiOŚ RG Dobra oraz wnioskami mieszkańców: dopuszczono zwiększenie maks. powierzchni zabudowy do 40% (winno być do 30% - § 4.3.4. obowiązującego planu, wytyczne Komisji i wnioski mieszkańców).</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Nie uwzględnia się w przypadku zabudowy szeregowej, gdyż dla segmentów środkowych o pow. działki ok. 270 m² przy wskaźniku 30% p. z. oraz szerokości frontu działki ok. 9 m, powierzchnia zabudowy wyniosłaby ok. 80 m² - ta wielkość jest za mała dla uzyskania jednolitych segmentów z działkami skrajnymi. Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu wskaźniki powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej dla segmentów środkowych wynoszą od 37% do 59% powierzchni działki (np. dz. nr 558 – 59%, dz. nr 562 – 39%, dz. nr 57/114 – 37%). Tak więc projektowana zabudowa nie przekroczy wskaźników p.z. w zabudowie istniejącej. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
3.	<p>WYKAZ NR 1 część A - 1.3.3b / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy zastosowania zapisu sprzecznego z pierwotnym planem, wytycznymi Komisji BPPiOŚ RG Dobra oraz wnioskami mieszkańców: nie uwzględniono lokalizacji i związanej z tym przeważającej obsługi komunikacyjnej za pomocą samochodów osobowych, ustalając zbyt małą ilość miejsc parkingowych; 1 miejsce parkingowe na 40 m² lub 10 miejsc w lokalu gastronomicznym spowoduje brak możliwości parkowania dla potencjalnych klientów oraz dla personelu i przypadkowe parkowanie w okolicy z zakłócaniem spokoju osiedla domów jednorodzinnych.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Nie zmienia się wskaźnika dot. obsługi lokali usługowych: 1 m. p./ 40 m² pow. użytk. lokalu usługowego, gdyż podana wielkość jest wystarczająca dla zakładanych w planie funkcji: usług biurowych, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów i inne nieuciążliwe związane z obsługą mieszkańców (gabinety, pracownie, kancelarie). W dalszej części prac nad planem wyeliminowano możliwość lokalizacji usług handlu i gastronomii, usług zamieszkania zbiorowego, warsztatów rzemieślniczych, produkcyjnych, usługowych i naprawczych, myjni, stacji paliw oraz zakładów kamieniarskich. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>

4.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.1 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy wprowadzenia w projekcie planu dwóch załączników graficznych, z odpowiednimi zapisami: a) Załącznika 1.1, przedstawiającego dotychczasowy podział działek i układ zabudowy (zgodnie z obowiązującym planem z 2001 r.) z oznaczeniem zieleni izolacyjnej (również od strony ul. Topolowej), opisem MN,U „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami nieuciążliwymi”, b) Załącznika 1.2, przedstawiającego podział działek w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej z opisem MN „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” – tu bez konieczności wprowadzania pasa zieleni izolacyjnej, z wyznaczeniem drogi wewnętrznej.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Nie ma możliwości wprowadzenia dwóch różnych załączników graficznych z rozwiązaniami wariantowymi na ten sam obszar, gdyż byłoby to niezgodne z obowiązującymi przepisami określającymi wymagany zakres projektu planu miejscowego. Wariantowe rozwiązania można przedstawiać jedynie na etapie koncepcji planu, jeszcze przed przystąpieniem do opiniowania i uzgodnień. Na załączniku graficznym zrezygnowano z oznaczenia proponowanych podziałów oraz zasady lokalizacji zabudowy (które nie są obligatoryjne). Nie uwzględnia się wyznaczenia drogi wewnętrznej, gdyż przedmiotowe działki mają dostęp do gminnej drogi publicznej (ul. Topolowa) i nie ma potrzeby wydzielania dodatkowych dojazdów. Zabudowa szeregowa na działkach w sąsiedztwie (vis a vis zabudowy określonej ustaleniami planu) jest obsługiwana z tej samej drogi publicznej. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
5.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.2 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy wprowadzenia w projekcie planu następującej zmiany: w § 3.1.2 i § 3.1.3, czyli dla zabudowy mieszkaniowej dopisać: „bez towarzyszących usług”;</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Wprowadzenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (każdego typu) zapisu „bez lokalizacji usług”, czyli faktycznie wprowadzenia zakazu lokalizacji usług (tzw. działalności) jest sprzeczne z ustawą Prawo budowlane – art. 3 pkt 2a, który mówi, iż w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych dopuszcza się wydzielanie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku. Obecnie obowiązujący plan nie zawiera zakazu lokalizacji usług, nie wprowadza też w tym względzie ograniczeń. Dodatkowo wystąpiono w tej sprawie, tj. możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług, do Wojewody Zachodniopomorskiego – pismo znak RPPiWZ.PP.6721.6.2015. 2016.MKO z dnia 23 czerwca 2016 r. Pismem AP-3.743.45.2015.SZ z dnia 10 sierpnia 2016 r. Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki stwierdził, że nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż stanowiłoby to nadmierną ingerencję w zasadę zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem nadanego konstytucyjnego prawa (przez Prawo Budowlane), a zamierzonym celem danej regulacji prawnej. Normy planistyczne zawarte w akcie prawa miejscowego byłyby sprzeczne z normami ustawowymi. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
6.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.3. / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy wprowadzenia w projekcie planu następującego zapisu: „usługi, o których mowa w § 3.1. pkt 1a dopuszczone są jedynie pod warunkiem, że nie wymagają działalności, w tym dostaw towarów w godzinach 22⁰⁰ - 8⁰⁰”</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Wnioskowany zapis dot. funkcjonowania obiektów nie mieści się w ustaleniach planistycznych wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>

7.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.5 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy wprowadzenia w projekcie planu następującego zapisu: „łączna powierzchnia przeznaczona pod usługi dla działki nr 99/1 nie może przekraczać 120,0 m², dla działki nr 99/11 nie może przekraczać 200,0 m²”.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Powierzchnia przeznaczona pod usługi wynika z przyjętych wskaźników powierzchni zabudowy działki oraz przepisów odrębnych – lokalizacja usług o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku, będzie wynikała z docelowego zagospodarowania działek. Nie można w tym przypadku wprowadzić ograniczenia powierzchni usług w m², które mogą przekroczyć podane w uwadze wartości. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
8.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.6b / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy wprowadzenia w projekcie planu następującego zapisu: „maksymalna powierzchnia zabudowy 30%”.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Nie uwzględnia się w przypadku zabudowy szeregowej, gdyż dla segmentów środkowych o pow. działki ok. 270 m², przy wskaźniku 30% p.z. oraz szerokości frontu działki ok. 9 m, powierzchnia zabudowy wyniosłaby ok. 80 m² - ta wielkość jest za mała dla uzyskania jednolitych segmentów z działkami skrajnymi. Ponadto, w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu wskaźniki powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej dla segmentów środkowych wynoszą od 37% do 59% powierzchni działki (np. dz. nr 558 – 59%, dz. nr 562 – 39%, dz. nr 57/114 – 37%). Tak więc projektowana zabudowa nie przekroczy wskaźników p. z. w zabudowie istniejącej. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
9.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.8 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy usunięcia zapisu § 3.2.1 lit. e tiret drugie dot. dopuszczenia tarasu na 20% powierzchni zabudowy – tarasy nie wliczają się do powierzchni użytkowej.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Powierzchnia tarasu na gruncie nie wlicza się do powierzchni zabudowy działki. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
10.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.10 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy wprowadzenia w projekcie planu następującego zapisu: „nie dopuszcza się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych w promieniu 1000 m od zabudowy mieszkaniowej.”</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>W planie miejscowym nie można wprowadzać ustaleń, które odnoszą się do terenów poza jego granicami. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>

11.	<p>WYKAZ NR 1 część B – 1.11.2 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Dotyczy wprowadzenia w projekcie planu następującego zapisu: „w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z usługami na powierzchni działki należy wyznaczyć miejsca parkingowe w ilości dostosowanej do zamierzonego prowadzenia usług (1 m./5 m. w lokalu gastronomicznym lub na każde 25,0 m² powierzchni usługowej).</p>	teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11	<p>Nie zmienia się wskaźnika dot. obsługi lokali usługowych: 1 m. p./ 40 m² pow. użytk. lokalu usługowego, gdyż podana wielkość jest wystarczająca dla zakładanych w planie funkcji: usług biurowych, usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów i inne nieuciążliwe związane z obsługą mieszkańców (gabinety, pracownie, kancelarie). W dalszej części prac nad planem wyeliminowano możliwość lokalizacji usług handlu i gastronomii, usług zamieszkania zbiorowego, warsztatów rzemieślniczych, produkcyjnych, usługowych i naprawczych, myjni, stacji paliw oraz zakładów kamieniarskich. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
12.	<p>WYKAZ NR 1 część B - 1.12 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Obsługa komunikacyjna działek 99/1 i 99/11 nie była przewidziana w obecnie obowiązującym planie od ul. Topolowej. Działki te miały być obsługiwane od ul. Epokowej i Archeologicznej – i taką obsługę należy zachować. W przypadku podziału na działki przewidzieć drogę wewnętrzną obsługi komunikacyjnej.</p>	teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11	<p>Nie uwzględnia się wyznaczenia drogi wewnętrznej, gdyż przedmiotowe działki mają dostęp do gminnej drogi publicznej (ul. Topolowa) i nie ma potrzeby wydzielania dodatkowych dojazdów. Zabudowa szeregowa na działkach w sąsiedztwie – wszystkie segmenty (vis a vis zabudowy określonej ustaleniami planu) jest obsługiwana z tej samej drogi publicznej. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
13.	<p>WYKAZ UWAG NR 1 – Prognoza - 1.I.1 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Nie uwzględniono, że tereny te stanowią żerowisko m.in. bociana, czapli, bażanta, krogulca, kani rudej, zięby, szczygła i innych licznych ptaków</p>	teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11 oraz obszar sąsiadujący	<p>Na obszarze planu (wg załącznika graficznego do prognozy) w trakcie wykonywanych wizji terenowych, takich gatunków ptaków i ich żerowania, nie stwierdzono. Nie stwierdzono ich również w bezpośrednim sąsiedztwie granic obszaru planu, czyli na terenach przyległych. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
14.	<p>WYKAZ UWAG NR 1 – Prognoza - 1.IV.1 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. Nie jest prawdą, że realizacja planowanych zmian nie wpłynie w sposób istotny na zmianę krajobrazu</p>	teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11 oraz obszar sąsiadujący	<p>Realizacja zmian nie wpłynie w sposób istotny na zmianę krajobrazu, tj. nie wpłynie w istotny sposób na zmianę krajobrazu zabudowanego ukształtowanego w sąsiedztwie oraz krajobrazu zabudowanego, który będzie kształtowany na podstawie obowiązującego planu. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>

15.	<p>WYKAZ UWAG NR 1 – Prognoza - 1.IV.3 / Uwaga wniesiona przez 42 osoby - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści.</p> <p>Prognozy referuje do przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkalno-usługową, bez rozgraniczenia, że towarzysząca funkcja usługowa dopuszczona jest wyłącznie w przypadku braku podziału działek.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Nie uwzględnia się – funkcja mieszkalno-usługowa pozostaje bez zmian. Wprowadzenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (każdego typu) zapisu „bez lokalizacji usług” (tzw. działalności) jest sprzeczne z ustawą Prawo budowlane – art. 3 pkt 2a, który mówi iż w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku.</p> <p>Obecnie obowiązujący plan nie zawiera zakazu lokalizacji usług, nie wprowadza też w tym względzie ograniczeń.</p> <p>Dodatkowo wystąpiono w tej sprawie, tj. możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług, do Wojewody Zachodniopomorskiego – pismo znak RPPiWZ.PP.6721.6.2015. 2016.MKO z dnia 23 czerwca 2016 r.</p> <p>Pismem AP-3.743.45.2015.SZ z dnia 10 sierpnia 2016 r. Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki stwierdził, że nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż stanowiłoby to nadmierną ingerencję w zasadę zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem nadanego konstytucyjnego prawa (przez Prawo Budowlane), a zamierzonym celem danej regulacji prawnej. Normy planistyczne zawarte w akcie prawa miejscowego byłyby sprzeczne z normami ustawowymi. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
16.	<p>WYKAZ NR 2 –1.2 / Uwaga wniesiona przez 5 osób - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści.</p> <p>W uwadze zamieszczono cytaty z ustawy pizp, rozporządzenia M.I. w sprawie wymaganego zakresu mpzp, ustawy Prawo budowlane, wraz z analizą tych cytatów dotyczącą możliwości wprowadzenia zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w celu wprowadzenia zakazu lokalizacji usług.</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Wprowadzenie dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (każdego typu) zapisu „bez lokalizacji usług”, czyli faktycznie wprowadzenia zakazu lokalizacji usług (tzw. działalności) jest sprzeczne z ustawą Prawo budowlane – art. 3 pkt 2a, który mówi, iż w jednorodzinnych budynkach mieszkalnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej do 30% powierzchni całkowitej budynku.</p> <p>Obecnie obowiązujący plan nie zawiera zakazu lokalizacji usług, nie wprowadza też w tym względzie ograniczeń.</p> <p>Dodatkowo wystąpiono w tej sprawie, tj. możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług, do Wojewody Zachodniopomorskiego – pismo znak RPPiWZ.PP.6721.6.2015. 2016.MKO z dnia 23 czerwca 2016 r.</p> <p>Pismem AP-3.743.45.2015.SZ z dnia 10 sierpnia 2016 r. Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki stwierdził, że nie ma możliwości wprowadzenia zakazu lokalizacji usług na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż stanowiłoby to nadmierną ingerencję w zasadę zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem nadanego konstytucyjnego prawa (przez Prawo Budowlane), a zamierzonym celem danej regulacji prawnej. Normy planistyczne zawarte w akcie prawa miejscowego byłyby sprzeczne z normami ustawowymi. Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>

17.	<p>ANEKS DO WYKAZU UWAG Uwaga wniesiona przez 5 osób - mieszkańców osiedla Mierzyn, tej samej treści. W propozycji wyłożonej do publicznego wglądu znalazły się sprzeczne z pierwotnym planem, wytycznymi Komisji BPPiOŚ RG Dobra oraz wnioskami mieszkańców, zapisy: zmniejszono wymaganą powierzchnię biologicznie czynną do 30% (winno być min. 40% – § 4.10.4 obowiązującego planu, wytyczne Komisji i wnioski mieszkańców).</p>	<p>teren MN,U działka nr 99/1 i 99/11</p>	<p>Nie uwzględnia się w przypadku zabudowy szeregowej ze względu na powierzchnie działek dla segmentów środkowych ok. 270 m² i pow. zabudowy do 40%, gdzie zastosowanie 40% pow. biologicznie czynnej mogłoby spowodować trudności w zagospodarowaniu działki związane z lokalizacją miejsc parkingowych, dojazdu do garażu, dojścia do wejścia itp. (na pozostałych 20% powierzchni działki). Dlatego uwaga została przez Wójta odrzucona.</p>
-----	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**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 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885; poz. 938, poz. 1646; z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, z 2015 r. poz. 532, poz. 238, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1190, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1854, poz. 2150; z 2016 r. poz. 195, poz. 1257, poz. 1454) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działek nr 99/1 i 99/11 w obrębie Mierzyn 2 oraz z przeprowadzonej analizy finansowej wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja ustalonych w nim zasad zaopatrzenia w zakresie infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym w zakresie infrastruktury technicznej, o ile nastąpią, będą wynikiem działań przyszłych inwestorów i będą w całości finansowane z ich środków.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działek nr 99/1 i 99/11 w obrębie Mierzyn 2, zainicjowany został Uchwałą Nr IV/61/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 26 marca 2015 r. w/s przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr IV/58/01 Rady Gminy Dobra z dnia 31 maja 2001 r. Przedmiotem planu jest przeznaczenia terenu na cele zabudowy mieszkaniowej z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

W planie dotychczas obowiązującym teren przeznaczony był już na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi. Celem opracowania jest zmiana typu, wskaźników zabudowy oraz zakresu dopuszczalnych usług.

Ustalenia przedmiotowego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 3 ust. 2. dot. zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Planowane zagospodarowanie terenu będzie miało pozytywny wpływ na ład przestrzenny oraz istniejący krajobraz, gdyż wypełni zabudową, w chwili obecnej nieużytkowany teren, ograniczony trzema drogami, wokół którego znajduje się osiedle mieszkaniowe. Przedmiotowy teren został częściowo przekształcony antropogenicznie i nie posiada ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych. Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym.

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrona gruntów rolnych i leśnych

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.

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.

Ponadto obszar opracowania nie jest położony na gruntach rolnych klas I – III, ani na gruntach leśnych, w związku z czym nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin oraz w granicach terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” – ustalenia z tym związane zawarte zostały w § 7.

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
Część obszaru objętego planem położona jest w strefie „W.II” częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej stanowisk, dla której ustalenia zawarto w § 4.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy w zakresie obsługi komunikacyjnej (patrz § 5).

5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Obszar objęty planem stanowi w całości własność osoby fizycznej. Położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej, jej uzupełnienie pozwoli w optymalny sposób wykorzystać lokalizację obszaru w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości.

6) potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu, ze względu na jego wielkość – 2 działki budowlane stanowiące własność osoby fizycznej, nie ustala się terenów przeznaczonych na cele publiczne.

7) 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 § 6

W związku z położeniem obszaru objętego planem w granicach istniejącej jednostki osadniczej – w centralnej części osiedla mieszkaniowego, obszar ten jest już zabezpieczony w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej w istniejącej poza obszarem opracowania ulicy Topolowej, zasilanej z ujęcia w Skarbimierzycach, które gwarantuje pokrycie pełnego zapotrzebowania.

8) 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.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynął wniosek zbiorowy od osób fizycznych. Został on szczegółowo rozpatrzony na etapie sporządzania projektu planu.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień Wójt Gminy Dobra zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 maja do 14 czerwca 2016 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. W okresie wyłożenia oraz w trakcie dyskusji publicznej w dniu 9 czerwca 2016 r., do projektu planu wpłynęły uwagi, których treść oraz informacje o ich przyjęciu lub odrzuceniu wraz z uzasadnieniem, zamieszczono w dokumentacji prac planistycznych. W związku z uwzględnieniem części uwag wystąpiła konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 27 września do 18 października 2016 r. oraz dyskusja publiczna dnia 6 października 2016 r. W trakcie dyskusji publicznej wniesiona została uwaga, którą uwzględniono w projekcie planu. W ustawowym, ustalonym w ogłoszeniu, terminie do dnia 2 listopada 2016 r. innych uwag nie wniesiono, nie rozstrzyga się więc o sposobie ich rozpatrzenia.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania

i korzystania z terenu:

- 1) ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istn. stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz rozważenie wprowadzenia ustaleń zgodnie z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu przy jednoczesnym rozstrzygnięciu uwag zawartych we wniosku, który wpłynął po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu od osób fizycznych, a także wytycznych Komisji Budownictwa, Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Gminy Dobra;
- 2) ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: prognozy skutków finansowych sporządzenia planu, ekofizjografii i prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem znajdujący się w granicach istniejącej jednostki osadniczej i położony przy drodze gminnej (ul. Topolowa) stanowiącej oś osiedla, jest bardzo dobrze skomunikowany z pozostałą częścią miejscowości Mierzyn, w tym z jej centralną częścią o funkcji usługowej oraz z miastem Szczecin; realizacja ustaleń planu nie spowoduje rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice obecnej struktury, a co za tym idzie konieczności budowy nowej infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – w odległości ok. 600 m od przedmiotowego terenu znajduje się przystanek autobusowy, dzięki któremu zapewnione jest połączenie z miastem Szczecin oraz miejscowością gminną Dobra;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów
Obszar opracowania obejmuje jedynie dwie działki budowlane położone przy drodze publicznej (ul. Topolowa), w ustaleniach planu nie ma więc potrzeby wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – obszar objęty planem położony jest w granicach istniejącej struktury osadniczej i nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza jej granice; ustalone w planie przeznaczenie terenu jest kontynuacją już istniejącego zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych; główną zmianą w zakresie lokalnym będzie zabudowa terenów obecnie niezainwestowanych, jednak nie wykroczy ona poza ukształtowaną już strukturę osadniczą, ograniczoną istniejącymi drogami publicznymi.

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

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 VIII/104/11 z dnia 8 września 2011 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzającą częściowy brak aktualności studium i konieczność podjęcia prac nad przystąpieniem do sporządzenia aktualizacji studium. Planowana inwestycja zgodna jest jednak z

kierunkiem zagospodarowania przestrzennego ustalonym w obecnie obowiązującym studium (zmiana studium przyjęta Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.) – strefa rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi oraz z wyżej wymienioną analizą dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych.

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

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczaniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w miejscowości Mierzyn na terenie gminy Dobra, nie będzie mieć wpływu na wydatki Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia 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) 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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 i nie obejmuje swoim zakresem dróg publicznych. Ponadto stanowi zmianę części obowiązującego już na tym terenie planu. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja ustaleń planu może przynieść wieloletni dochód w postaci podatku od budynków realizowanych w ramach planowanej inwestycji, a także wpływy w postaci opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od dnia uchwalenia planu.

WÓJT
Teresa Dera