

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

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.**

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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XI/180/11 Rady Gminy Dobra z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra przyjętego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zmienionego następnie uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działki nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48 z obrębu Dobra o łącznej powierzchni 1,309 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w skali 1:10 000 stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

**Rozdział 1.**

**Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu symbolem MN,U, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

§ 5. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

2. Do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku a także powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

3. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MN,U.**

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się usługi o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i przesyłowych telefonii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości minimum 1,5 metra, w celu zapewnienia dostępu do rowu w celu jego konserwacji i eksploatacji;
- 3) przed przystąpieniem do inwestycji obowiązuje wykonanie badań geologicznych gruntu;

- 4) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych i zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;
- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 6) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, lokalizacja nowej zabudowy wymaga posadowienia na palach, studniach, zastosowania rozwiązań polegających na głębokiej konsolidacji i uzdatnienia podłoża lub zastosowania innych, zamiennych rozwiązań dostosowanych do warunków gruntowych.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość budynku 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 7,5 m, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 50 stopni;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości:
  - a) 6 m od ul. Zagrodowej,
  - b) 5 m od rowu melioracyjnego,
  - c) 1,5 m od granicy działki nr 168/47;
- 5) zakazuje się lokalizacji piwnic w budynkach;
- 6) obowiązuje wykonanie drenażu wokół budynku;
- 7) poziom posadowienia posadzki ustala się minimum 60 cm nad poziomem terenu;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej 0,1 – 0,4;
- 9) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 3 m, krytych dachami płaskimi;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z potrzebami zabudowy mieszkaniowej;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni powyżej 1m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszcza się reklamy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie terenu.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** W procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN,U obowiązuje:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż ul. Zagrodowej od 5 m do 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z przyległej ul. Zagrodowej - droga publiczna zaliczona do kategorii dróg gminnych nr 190105Z;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia istniejąca ul. Zagrodowa poprzez istniejącą ul. Graniczną –droga publiczna relacji Dobra – Lubieszyn, zaliczona do kategorii dróg powiatowych nr 3917Z;

- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie inwestycji, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie określa się potrzeb realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) na terenie działki budowlanej obowiązuje realizacja 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie;
- 5) w przypadku realizacji usług obowiązuje realizacja:
  - a) minimum 1 miejsca postojowego na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) minimum 1 miejsca postojowego na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Zagrodowej i istniejącej przepompowni ścieków (poza obszarem planu), z której ścieki sanitarne przetłaczane są rurociągiem tłocznym ścieków do kanalizacji sanitarnej w ul. Granicznej (poza obszarem planu);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się projektowaną kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w separatorze, do istniejących rowów melioracyjnych położonych poza obszarem planu;
- 4) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
  - a) retencjonowanie poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej,
  - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania,
- 5) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci gazowej w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 7) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących źródło ciepła;
- 8) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia nn w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu), która zasilana jest z istniejącej stacji transformatorowej słupowej 15/04 kV zlokalizowanej przy ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN, zlokalizowanej w obszarze planu i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

- 10) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 12) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 13) nowe sieci inżynierskie prowadzi się jako podziemne.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe.**

§ 7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 8. Na obszarze objętym uchwałą traci moc Uchwała nr XXVIII/391/09 Rady Gminy Dobra z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23 – 168/26, 168/29 – 168/33, 168/39 – 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1124 z 08.07.2009 r.).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

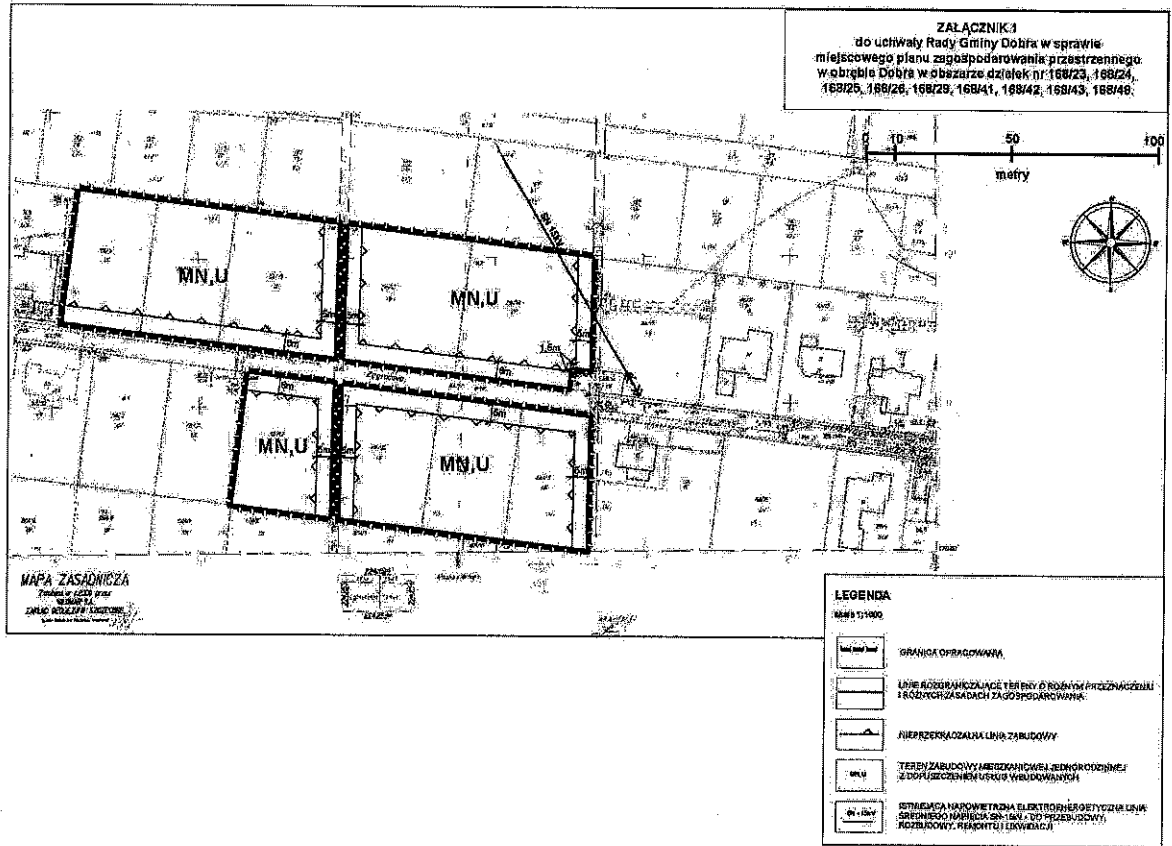
§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady  
Gminy

**mgr Bartłomiej Miluch**

*uzupełnił*  
*J. Paweł*

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/.../2016  
 Rady Gminy Dobra  
 z dnia 29 grudnia 2016 r.





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/.../2016

Rady Gminy Dobra

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) nie określa się sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ w granicach planu nie występują tereny, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XX/.../2016

Rady Gminy Dobra

z dnia 29 grudnia 2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 października 2016 r. do 31 października 2016 r. nie wniesiono w ustawowym terminie żadnych uwag.

## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowana została Uchwałą Nr XI/180/11 Rady Gminy Dobra z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,309 ha, położony w obrębie Dobra, przy ul. Zagrodowej w Dobrej. W obecnie obowiązującym planie teren jest przeznaczony na cele rolne. Zmiana planu dopuszcza realizację zabudowy jednorodzinnej o parametrach, jak w sąsiedztwie. Teren obecnie nie jest zabudowany, w sąsiedztwie, od strony wschodniej przebiega rów melioracyjny.

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

#### 2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu zapewniają ustalenia określające sposób zabudowy, w tym określenie parametrów zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu. W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej 70% pow. działki budowlanej,
- maksymalnej pow. zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości:

- a) 6 m od ul. Zagrodowej,
- b) 5 m od rowu melioracyjnego,
- c) 1,5 m od granicy działki nr 168/47,

- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia:

- maksymalna wysokość budynku 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 7,5 m, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu głównym do budynku do kalenicy,
- budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 50 stopni,
- poziomu posadowienia posadzki minimum 60 cm nad poziomem terenu,
- dopuszczenie lokalizacji parterowych budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 3 m, krytych dachami płaskimi.

#### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W obszarze planu nie występują tereny podlegające prawnym formom ochrony walorów krajobrazowych typu: rezerwat przyrody, park krajobrazowy, pomnik przyrody czy użytek ekologiczny. Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i środowiskiem krajobrazowym terenu objętego planem.

Zapisy planu ustalają parametry zabudowy spełniające wymagania ładu architektonicznego, m.in. poprzez zachowania tych samych wysokości zabudowy oraz tej samej formy dachu. Walory krajobrazowe terenu chronione są poprzez ustalenia planu zakazujące lokalizacji reklam o pow. przekraczającej 1m<sup>2</sup>, obiektów tymczasowych nie związanych z potrzebami zabudowy mieszkaniowej, a nowe sieci inżynierskie ustalają jako kablowe ( plan dopuszcza również przebudowę i likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych przebiegających przez pn-wsch narożnik obszaru planu). Wysokość zabudowy nie może przekraczać 7,5 m.

#### 2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W rozumieniu Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami) obszar planu nie zawiera się w granicach obszarów Natura 2000. Około 4km na

północ od obszaru planu zlokalizowany jest Obszar specjalnej ochrony ptaków „Jezioro Świdwie” (PLB 320006), a dalej na północ znajduje się rezerwat przyrody „Świdwie”. Cały obszar objęty prognozą znajduje się w granicach obszaru cennego przyrodniczo OC-3 dolina kanału BY (Mała Gunica). Na podstawie Waloryzacji przyrodniczej gminy Dobra stwierdza się, że w obszarze planu nie występują siedliska uznane jako zagrożone wyginięciem, o znaczeniu priorytetowym ani stanowisk roślin objętych ochroną prawną.

Stan aerosanitarny terenu objętego prognozą można określić jako zadowalający, ponieważ teren zlokalizowany jest wśród łąk i nie występują tutaj znaczące źródła zanieczyszczeń powietrza (poza uciążliwościami wynikającymi z użytkowania drogi powiatowej ul. Graniczną). Na obszarze opracowania brak jest pomiarów, które jednoznacznie dokumentowałyby stan zanieczyszczenia atmosfery, co uniemożliwia obiektywną ocenę stanu aerosanitarnego.

Obszar opracowania położony jest w zlewni rzeki Mała Gunica. Powiązane pośrednio i bezpośrednio z Małą Gunicą rowy melioracyjne (głównie na drodze odpływu podziemnego i powierzchniowego) odwadniają, drenują cały obszar opracowania.

W granicach obszaru opracowania pokrywa glebowa równiny reprezentowana jest przez należące do klas bagiennych gleby torfowe. Ich cechą charakterystyczną jest skład z częściowo rozłożonych roślin hydrofilnych tworzących gąbczastą lub włóknistą warstwę torfu, która osiąga niekiedy kilka metrów miąższości. Zgodnie z podziałem botanicznym i hydrologicznym na obszarze opracowania występują gleby torfowisk niskich. Sklasyfikowane jako nieużytki zielone należące do kompleksu 2Z - łąki IV klasy bonitacyjnej należące do użytków zielonych średnich. Łąki te położone na torfowiskach niskich były przeorywane i obsiewane na nowo mieszkankami traw, obecnie są ubogie florystycznie. Z powodu panujących złych stosunków wodnych oraz zaniechania użytkowania rolniczego terenu, łąki uległy degradacji, zmienił się ich skład florystyczny. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Z uwagi na powierzchnię obszaru objętego planem, nie jest wymagana zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie konserwatorskiej, ani zabytki oraz dobra kultury współczesnej.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

W projekcie planu nie wprowadzono ustaleń dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych, z uwagi na przeznaczenie terenu: zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W przypadku realizacji dopuszczonych przepisami odrębnymi usług w budynkach mieszkalnych, konieczne będzie zabezpieczenie dostępu dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z innymi przepisami.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpiecza znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Zagrodowa. Szerokość ulicy umożliwiająca dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwia realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników, pozwalających na bezpieczne poruszanie się.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w skali 1:10 000 (Uchwała Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z 30 grudnia 2012 r. zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.) w której dla tego obszaru, przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru znacząco nie wzrosną. Plan miejscowy, zgodny ze Studium, utrzyma w tym obszarze zabudowę mieszkaniową jednorodziną, co korzystnie wpłynie na wartość poszczególnych nieruchomości. O wartości nieruchomości decyduje rodzaj i położenie nieruchomości oraz jej przeznaczenie w planie miejscowym.

#### **2.7. Prawo własności.**

Obszar planu znajduje się w posiadaniu jednego, prywatnego właściciela. Plan nie ogranicza

swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wyłączenia prawa własności.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

W obszarze planu nie wyznaczono obszarów i urządzeń niezbędnych dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, ponieważ nie wpłynęły wnioski w tym zakresie, co oznacza, że nie potrzeby wyznaczania tego typu funkcji w obszarze opracowania.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki, tym samym respektuje wymogi bezpieczeństwa prawnego i stanowi działanie w interesie publicznym.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi, co również stanowi działanie w imię dobra publicznego.

Plan uwzględnia ochronę środowiska i chroni wartości przyrodnicze.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców gminy.

## **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.**

Projekt planu ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Poniżej ustalenia planu:

1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);

2) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Zagrodowej i istniejącej przepompowni ścieków (poza obszarem planu), z której ścieki sanitarne przetłaczane są rurociągiem tłocznym ścieków do kanalizacji sanitarnej w ul. Granicznej (poza obszarem planu);

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się projektowaną kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w separatorze, do istniejących rowów melioracyjnych położonych poza obszarem planu;

4) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:

a) retencjonowanie poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej,

b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania,

5) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci gazowej w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);

6) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska wykorzystujących:

a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,

b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;

7) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących źródło ciepła;

8) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia nn w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu), która zasilana jest z istniejącej stacji transformatorowej słupowej 15/04 kV zlokalizowanej przy ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);

9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN, zlokalizowanej w obszarze planu i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

10) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury

telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;

12) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;

13) nowe sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne.

14) realizacja sieci szerokopasmowych zgodnie z odrębnymi przepisami.

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Ustalenia w tym zakresie w projekcie planu:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z przyległej ul. Zagrodowej - droga publiczna zaliczona do kategorii dróg gminnych nr 190105Z;

2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia istniejąca ul. Zagrodowa poprzez istniejącą ul. Graniczną - droga publiczna relacji Dobra - Lubieszyn, zaliczona do kategorii dróg powiatowych nr 3917Z;

3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie inwestycji, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie określa się potrzeb realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) na terenie działki budowlanej obowiązuje realizacja 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie;

5) w przypadku realizacji usług obowiązuje realizacja:

a) minimum 1 miejsca postojowego na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

b) minimum 1 miejsca postojowego na 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.

### **2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania 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 10.10.2016 r. do 31.10.2016 r. W dniu 14.10.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 15.11.2016 r. nie wniesiono uwag.

O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko” i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. 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. Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

### **2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.**

Projekt planu obejmuje zabudowę jednorodzinną, która zasilana będzie z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych wodociągowych, zapewniających wystarczającą ilość oraz jakość wody.

### **3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

### **4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.**

Planowane przekształcenie działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48 z obrębu Dobra, na potrzeby zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowi uzupełnienie zabudowy, nawiązuje do zabudowy już istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została już zrealizowana na styku z obszarem planu, zarówno od strony wschodniej jak i zachodniej, a wewnątrz pozostało wolne od zabudowy i funkcjonowało do tej pory w prawie miejscowym jako tereny rolne. Działki są zlokalizowane przy uzbrojonej w media ulicy Zgrodowej, ul. Zagrodowa ma bezpośredni dostęp do ul. Szczecińskiej, która gwarantuje mieszkańcom dostęp do środków komunikacji gminnej. Poprzez ustalenia planu na terenach wykrystalizowanej struktury funkcjonalno – przestrzennej, powstaną nowe budynki mieszkalne jednorodzinne, które będą uzupełnieniem istniejącej zabudowy.

### **5. 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.**

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w skali 1:10 000 (Uchwała Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z 30 grudnia 2012 r. zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.) i są zgodne z wynikami analizy, przyjętych Uchwałą w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania Przestrzennego” – Uchwała nr VIII/104/11 z dnia 08.09.2011 r.

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

Po stronie wydatków budżetowych nie zidentyfikowano nakładów inwestycyjnych, które mogłyby obciążać budżet gminy, tym samym gmina nie poniesie żadnych skutków finansowych.

Wpływ na finanse gminy będą miały podatki i opłaty lokalne, po realizacji ustaleń planu, które z kolei będą miały wpływ na wzrost powierzchni użytkowej mieszkań w gminie. Podatki wpływające w tym zakresie zwiększą budżet gminy.

### **7. Podsumowanie.**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są załączniki:

- rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
- wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w skali 1:10 000 (Uchwała Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z 30 grudnia 2012 r. zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.),
- rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

WÓJT  
Teresa Dera