

## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej zwana planem) została zainicjowana Uchwałą Nr XXXIII/454/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 14. czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dołuje, w gminie Dobra.

### 1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 6,0058 ha zlokalizowany w obrębie Dołuje, położony w południowym rejonie gminy Dobra. W granicach terenu opracowania, jak też w jego otoczeniu, zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne. Północną granicę terenu objętego planem stanowi droga gminna na działce nr 194 obręb Dołuje, w ciągu ulicy Wilczej, zaś od strony zachodniej droga gminna na działce nr 205, w ciągu ulicy Sarniej. Od strony wschodniej teren opracowania graniczy z terenem zieleni naturalnej, natomiast od południa z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Teren opracowania objęty jest w całości obowiązującym planem, przyjętym uchwałą Nr VI/54/98 Rady Gminy Dobra z dnia 18. czerwca 1998 r. Zmiana opisywanego planu polega na wprowadzeniu parametrów i wskaźników dla zabudowy i zagospodarowania terenu, które przystają do obecnych oczekiwań mieszkańców oraz na dostosowaniu zapisu uchwały do obowiązujących przepisów prawa. Zmiana planu nie wprowadza żadnych zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów elementarnych oraz ich układzie przestrzennym.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków mieszkalnych,
- 2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

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

#### 2.1 Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu realizowane jest przez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: w wielkości 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN-U, 2 MN-U
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: w wielkości 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN-U,
  - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN-U, 2 MN-U

- ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN-U (zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu).
- b) architektoniczne:
- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w wielkości 9.0 m,

## **2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez następujące zasady: ustalenie w przepisach szczegółowych warunków zabudowy nawiązujących do gabarytów zabudowy występującej w obrębie Dołuje.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunkową roślin, zwierząt i grzybów.

Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się również obszary zagospodarowane do objęcia ochroną.

W obszarze planu znajdują się tereny rolne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, które zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pod komunikację.

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

W obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko ochrony stanowisk archeologicznych, którego granice określono na rysunku planu, zaś warunki jego ochrony sprecyzowano w ustaleniach planu.

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

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono w następujący sposób: ustalono ochronę budynków przed hałasem poprzez ich lokalizację poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

## **2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych.

## **2.7 Prawo własności**

Teren opracowania objętego planem stanowi własność prywatną. Zmiana planu nie dotyczy przeznaczenia terenu, w związku z czym nie ustalono stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

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

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza.

## **2.9 Potrzeby interesu publicznego**

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” gmina w czerwcu 2022 r. przystąpiła do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dołuje. Opisywany teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miejscowości Dołuje, co odzwierciedlają zapisy miejscowego planu dla opracowywanego terenu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan przyczyni się do:

- zaspokojenia potrzeb społeczności w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej.

## **2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej**

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy. Północną granicę terenu objętego planem stanowi droga gminna na działce nr 194 obręb Dołuje, w ciągu ulicy Wilczej, zaś od strony zachodniej droga gminna na działce nr 205, w ciągu ulicy Sarniej, które się łączą z drogą zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem, drogą powiatową nr DP41420, w ciągu ulicy Słoneczny Sad.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze dojazdowej oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, które są zlokalizowane w granicach terenu objętego planem. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną w drodze dojazdowej oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, które są zlokalizowane w granicach terenu objętego planem.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN lub niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu.

## **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, 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 był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie i po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ..... r. do ..... r., ..... r. odbyła się również dyskusja publiczna.

Zamieszczono także na stronie internetowej Urzędu gminy (BIP) zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

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

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zostały przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu publicznego, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która ma zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze dojazdowej, znajdującej się w granicach terenu opracowania.

## **3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają realizację wnioskowanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

## **4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Plan przewiduje przeznaczenie opracowywanego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W Studium teren opracowania sąsiaduje od strony północnej, południowej oraz wschodniej z terenami rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa i zagospodarowanie planowanych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem wykształconej struktury osadniczej.

## **5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SU i KZP**

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 (Uchwała Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21. września 2022 r.). Plan dotyczy „terenu rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej” wyznaczonej w studium gminy, wykorzystującej olbrzymi atut rozwoju gminy jakim są powiązania komunikacyjne z krajem, miastem Szczecin.

Plan jest zgodny z zapisami uchwały Nr XIX/163/2025 Rady Gminy Dobra z dnia 18 września 2025 r. przyjętej w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Dobra.

## **6. Podsumowanie**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.