

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej zwany planem) została zainicjowana Uchwałą Nr VII/90/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 27. czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn 1, zwana dalej planem.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 3,5179 ha zlokalizowany w obrębie Mierzyn 1, położony w południowym rejonie gminy Dobra. Północną granicę terenu opracowania stanowi droga klasy lokalnej, w ciągu ulicy Ozdobnej, Od strony wschodniej i zachodniej opisywany teren graniczy z obszarem w większości niezainwestowanym, w strefie południowej w sąsiedztwie zlokalizowane są pojedyncze domy jednorodzinne. W połowie długości terenu, od strony wschodniej obszar opracowania graniczy z drogą dojazdową w ciągu ulicy Kokosowej. Granicą południową jest odcinek drogi krajowej nr 10, w ciągu ulicy Lubieszyskiej.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 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 ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest przez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: w wielkości 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej.
- 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 Mierzyn 1.

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 III, które zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pod drogę wewnętrzną.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu nie występują stanowiska ochrony stanowisk archeologicznych.

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 wzdłuż obowiązującej linii zabudowy i 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. Obszar objęty planem został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, dla którego ustalono rentę planistyczną w wysokości 30%.

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 2019 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Mierzyn 1. Opiswany 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 Mierzyn, 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 obszaru planu stanowi droga lokalna, w ciągu ulicy Ozdobnej. Od strony wschodniej opisywany teren graniczy z drogą lokalną, w ciągu ulicy Kokosowej.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drogach lokalnych zlokalizowanych poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 310, w ciągu ulicy Ozdobnej i drogi o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną w drogach lokalnych zlokalizowanych poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 310, w ciągu ulicy Ozdobnej i drogi o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej. Do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej możliwa jest realizacja indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn zlokalizowanych 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 do, odbyła się również dyskusja publiczna. Zamieszczono również 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 lokalnej o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej znajdującej się od wschodniej granicy 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 ze wszystkich stron 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 XXXVII/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18. października 2018 r.).

Plan jest zgodny z zapisami uchwały Nr XXVI/351/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 14. września 2017 r. przyjętej w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Dobra.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Uchwała Nr XXXVII/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18. października 2018 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.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które przysporzą wpływy dochodów z podatków w budżecie gminy.

7. Podsumowanie

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