

UCHWAŁA NR ...../...../.....  
RADY GMINY DOBRA  
z dnia ..... r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra,  
w obrębie Bezzrecze.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18 października 2018 r. oraz XXI/291/2021 z dnia 25 lutego 2021 r., Rada Gminy Dobra uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1.** 1. Na podstawie uchwały Rady Gminy Dobra Nr XVIII/258/2020 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze uchwała się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze**”, zwany dalej planem.

2. Obszar planu obejmuje teren działek o nr ewid. 69/166, 69/167, 69/168, 69/169, 69/170, 69/171, 69/172, 69/173, 69/174, 69/175, 69/176, 69/177, 69/178, 69/179, 69/180, 69/181, 69/182, 69/183, 69/184, 69/185, 69/186, 69/187, 69/188, 69/189, 69/190 w obrębie Bezzrecze o powierzchni ok. 2,24 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze” opracowany w skali 1:500, na którym zostały określone granice obszaru objętego planem, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§2.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych oraz wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż:
  - 1,0 m takich części budynków, jak: ganki wejściowe, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne,
  - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne detale architektoniczne;
- 4) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

**§3.** Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach).

**§4.** Określa się następujące przeznaczenie terenu: **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

## **Rozdział 2** **Ustalenia szczegółowe**

**§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu.

2. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

3. W zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych.

4. Budynki realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, wysokość w najwyższym punkcie, kształt dachów).

5. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych (w tym bieli) oraz w odcieniach brązu i szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

6. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachów z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego lub szarego.

7. Zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków garażowych oraz blaszanych budynków gospodarczych.

8. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

**§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. W zakresie ochrony przed hałasem na obszarze planu ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-

usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością oraz eksploatacją instalacji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: energię elektryczną, energię słoneczną, pompy ciepła.

#### **§7. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczenie utwardzania terenu.

2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

#### **§8. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U o powierzchni 2,24 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, budynków garażowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów,
  - b) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą,
  - c) usługi należy lokalizować w parterach budynków mieszkalnych lub jako odrębny budynek,
  - d) ustala się lokalizację usług z zakresu zaopatrzenia mieszkańców, w szczególności takich jak: usługi handlu detalicznego, fryzjerskie i kosmetyczne, gastronomii, zdrowia, a także apteki, biura,
  - e) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §8 ust. 1 pkt 1 ustala się realizację budynków w następującej konfiguracji:
    - maksymalnie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny i maksymalnie jeden budynek usługowy na jednej działce budowlanej lub
    - maksymalnie jeden budynek mieszkalno-usługowy na jednej działce budowlanej,
  - f) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy:
    - min. 0,1,
    - maks. 0,9,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
    - dla budynków gospodarczych, garażowych, usługowych: maks. 6,0 m,

- j) geometria dachów:
- budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 25° - 55°,
  - budynków gospodarczych, garażowych, usługowych: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 25° - 55°.
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - b) 500,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment);
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §11.
2. W sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej lub większej o nie więcej niż 10% od powierzchni nowowydzielanych działek ustalonych w §8 ust. 1 pkt 3 lit. a) i b).
3. Podane w ustaleniach szczegółowych w §8 ust. 1 pkt 3 lit. a) i b) minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojeżdż, dojazdów i działek pod infrastrukturę techniczną.

### **§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.
2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - b) 500,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment);
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
  - b) 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment).
3. Kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°; dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności.
4. Ustalenia §9 ust. 2 i 3 nie dotyczą dokonywania podziałów pod dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

### **§10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
2. Obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina kopalna Szczecin”, w granicach którego przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające ochronę wód podziemnych.
3. Dla nowobudowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych.
4. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji

obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się maksymalną powierzchnię użytkową dla wydzielonego lokalu usługowego lub budynku usługowego wynoszącą 100,0 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się zakaz realizacji budynków i lokali usługowych prowadzących działalność z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu.

7. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości:

1) 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych nn-0,4 kV;

2) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych SN-15kV i nn-0,4 kV.

8. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 7 obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

### **§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Zasady obsługi parkingowej:

1) w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju i parkowania samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,

b) dla budynków i lokali usługowych – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji;

3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej:

– 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,

– 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15;

3. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę.

4. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z zainwestowaniem.

5. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

6. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:

1) zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej;

2) do czasu stworzenia warunków przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.

7. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy rur 150 mm.

8. Ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez projektowaną kanalizację deszczową do istniejącego rowu melioracyjnego, z uwzględnieniem konieczności wcześniejszego podczyszczenia tych wód do wymaganych parametrów.

9. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 500 kW, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

10. W zakresie systemu gazowego ustala się:

- 1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej,
- 2) minimalną średnicę nowobudowanych gazociągów - 25 mm.

11. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 3.

12. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych sieci.

13. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

**§12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§13.** Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszącą 30%.

**§14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

**§15.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr III/47/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Bezrzecze (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 3 poz. 68 z dnia 30.01.2003 r.).

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

*Przewodniczący*  
*Rady Gminy Dobra*

**UZASADNIENIE DO UCHWAŁY Nr .....**  
**RADY GMINY DOBRA**  
**z dnia ..... r.**

Uchwałą Rady Gminy Dobra Nr XVIII/258/2020 z dnia 29 października 2020 r. przystąpiono do sporządzenia sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze. Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren działek o nr ewid. 69/166, 69/167, 69/168, 69/169, 69/170, 69/171, 69/172, 69/173, 69/174, 69/175, 69/176, 69/177, 69/178, 69/179, 69/180, 69/181, 69/182, 69/183, 69/184, 69/185, 69/186, 69/187, 69/188, 69/189, 69/190 w obrębie Bezzrecze o powierzchni ok. 2,24 ha.

Przedmiotowy obszar jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr III/47/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Bezzrecze (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 3 poz. 68 z dnia 30.01.2003 r.). Plan ten został sporządzony na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tak więc zakresem merytorycznym odpowiada ustawie z 1994 r., a nie ustawie z roku 2003, tj. obecnie obowiązującej. Zgodnie z „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dobra oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Gminy Dobra (2011r. – 2016r.)” przyjętą Uchwałą nr XXVI/351/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 14.09.2017 r. miejscowe plany uchwalone na mocy nieobowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. zachowują swoją moc i nie ma konieczności zmiany tych planów miejscowych ze względu na nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. O konieczności zmiany planów uchwalonych na podstawie poprzedniej ustawy, powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mają istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu. Opracowanie niniejszego planu jest konsekwencją wniosków składanych przez właścicieli działek znajdujących się na jego obszarze. Procedura sporządzania planu miejscowego została wszczęta zgodnie z trybem wskazanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszeniem w prasie, na stronie BIP Urzędu oraz poprzez obwieszczenie zawiadomiono w przystąpieniu do sporządzania planu i wskazano sposób i termin składania wniosków. Wójt Gminy Dobra zawiadomił organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzania projektu planu. Na podstawie art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, uwzględniając również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18 października 2018 r. oraz XXI/291/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. Zgodnie z zapisami studium obszar opracowania został określony jako: strefa rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – na rysunku

studium teren położony jest w granicach jednostki A. Zgodnie ze szczegółowymi oznaczeniami w studium obszar działek znajduje się na terenach rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy, zmian planu i wniosków do planu. Ustalenia planu nie naruszają więc ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra ze zmianami.

Celem sporządzenia planu była zmiana przeznaczenia z terenu ciągu pieszego wewnętrznego (symbol 2KP) i z terenu ciągu pieszo-jezdnego wewnętrznego (symbol 3KP) na kontynuację przeznaczenia w obowiązującym planie, tj. na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami. W celu ograniczenia presji inwestycyjnej, w opracowywanym planie zrezygnowano z ustalonego w obowiązującym planie lokalizowania budynków czterorodzinnych (czyli wielorodzinnych) oraz w zabudowie szeregowej i ograniczono ustalenia w tym zakresie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej. Umożliwi to efektywne wykorzystanie walorów krajobrazowych przestrzeni, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego. Opracowanie planu stworzy warunki do zagospodarowania działek w efektywny sposób, wykorzystując walory ekonomiczne tej części gminy oraz umożliwi właścicielom wykorzystanie w pełni ich prawa własności do terenu. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne, także poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym określenie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, jak również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaju i geometrii dachów.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich poziomów hałasu w środowisku, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. Zapisy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów w związku z położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina kopalna Szczecin” mają na celu zapewnić odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Na terenie objętym planem nie występują grunty orne klas I-III, w związku z tym nie zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Z uwagi na brak w granicach opracowania obiektów zabytkowych, nie zaistniała konieczność określenia wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia określają wnioski właściwych instytucji zajmujących się obronnością i bezpieczeństwem państwa. Natomiast spełnienie wymagań ochrony zdrowia określają opinie właściwych organów inspekcji sanitarnej.

W planie nie zaistniała konieczność uwzględniania interesu publicznego. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione w ustaleniach dotyczących ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Dokument określa zasady budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci. Ustalenia te uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenia w miejscowej prasie oraz obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkować będzie wzrostem dochodów gminy z uwagi na możliwość poboru podatku od gruntów i budynków. Przewiduje się,



że nie wystąpi możliwość pobrania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, czyli tzw. renty planistycznej. z uwagi na fakt, że na terenie objętym planem przeznaczenie terenu nie ulegnie znaczącej zmianie i nie przewiduje się, zbycia terenów w granicach planu w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, gdyż stanowią one już własność prywatną i mają zostać przeznaczone na kontynuację funkcji w obowiązującym planie. Nie przewiduje się także możliwości ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości z uwagi na istniejący już podział ewidencyjny terenu. Przedmiotowy plan nie stwarza także warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, ani warunków do korzystania z wybudowanej drogi. Nie zaistnieją zatem podstawy do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu nie wygeneruje wydatków z budżetu gminy, gdyż na terenie opracowania planu nie przewiduje się żadnych inwestycji gminnych. Nie przewiduje się również konieczności wykupu terenów pod realizację dróg publicznych, ani kosztów związanych z budową sieci infrastruktury technicznej czy wypłatą odszkodowań.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Dobra**  
**z dnia ..... r.**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Dobra rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Dobra**  
**z dnia ..... r.**

### **Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację sieci uzbrojenia terenu. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

W przypadku zaistnienia konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, odbywać się ono będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy określone w uchwale budżetowej;
- 2) dotacje unijne oraz samorządu województwa;
- 3) dotacje i pożyczki z funduszy celowych;
- 4) udział inwestorów prywatnych w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

**Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....**  
**Rady Gminy Dobra**  
**z dnia ..... r.**

**Dane przestrzenne**