

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej zwany planem) został zainicjowany Uchwałą Nr XXX/399/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 24. lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Buk.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar, o powierzchni 0,6700 ha zlokalizowany w obrębie Buk, położony w zachodnim rejonie gminy Dobra. Od północy teren opracowania graniczy z zabudową istniejącą, budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wschodnią granicę terenu opracowania stanowi droga powiatowa klasy zbiorczej nr DP 41-409, o numerze ewidencyjnym nr 102. Zachodnią i południową granicę terenu stanowią tereny niezainwestowane. Od południa przylega do obszaru zarastających nieużytków porolnych, a od strony zachodniej znajdują się lasy Nadleśnictwa Trzebież.

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 Buk.

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 V, 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 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. Obszar objęty planem został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, 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 lutym 2022 r. przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Buk. 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 Buk, 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. Wschodnią granicę obszaru planu stanowi droga powiatowa klasy zbiorczej nr DP 41-409, o numerze ewidencyjnym nr 102.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr DP 41-409, poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 102. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr DP 41-409, poza terenem objętym opracowaniem, o numerze ewidencyjnym nr 102. 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 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, 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 zapewnić dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze powiatowej klasy zbiorczej DP 41-409, 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 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 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.

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.