

**UCHWAŁA NR XXIII/.../2017  
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,  
w obrębie Dołuje**

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, poz. 1948) 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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przedmiot i zakres opracowania**

§ 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XII/176/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dołuje, zatwierdzonego Uchwałą Nr V/35/98 Rady Gminy w Dobrej w dniu 28 maja 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 01 lipca 1998 r. Nr 15, poz.102), po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan obejmuje części działek nr: 225/6, 360, 417, 418, 424, 447, położonych w obrębie Dołuje, obszar o łącznej powierzchni 0,312 ha, którego granice oznaczono na rysunku planu w skali 1: 500, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 500;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

3. Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia części terenu komunikacyjnego i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren komunikacji, zieleni ogólnodostępnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

**Rozdział 2.**

**Zasady konstrukcji planu**

§ 3. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.



2. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo - literowym; liczba - oznacza kolejny numer terenu (tereny komunikacyjne poprzedzone są dodatkowo cyfrą „0”), symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

3. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) zasady scalania i podziału terenu,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- e) zasady obsługi komunikacyjnej,
- f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

6. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia graficzne oraz literowe i cyfrowe terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

**§ 4.** Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) teren elementarny – teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo- literowym, w obszarze którego obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się obrys budynku poprowadzony po zewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych. Dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy budynku jak: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, okapy, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku nie przekraczające 40% długości ściany budynku i głębokości nie większej niż 1,2 m;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo
  - ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także basenów otwartych i sztucznych oczek wodnych;
- 4) kalenica główna - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połączenie główne;

- 5) połacie główne - rozumie się przez to co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 6) wysokość zabudowy – wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do kalenicy lub najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) wysokość elewacji frontowej - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połaci głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci;
- 8) intensywność zabudowy – stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej (mierzonych po obrysie zewnętrznym budynku na poziomie posadzki pomieszczeń) do powierzchni tej działki;
- 9) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy
- 10) ustawa - rozumie się ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) organizowana zieleń publiczna - zieleń urządzona wypełniająca przestrzeń o dostępności publicznej, w szczególności tworząca skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

### **Rozdział 3. Ustalenia ogólne**

**§ 5.** Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu, tereny:

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – MN,U
- c) tereny zieleni urządzonej - ZU
- d) komunikacji - KDW - droga wewnętrzna.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na terenie objętym opracowaniem:

- 1) poza obiektami określonymi w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się dodatkowo obiekty, stanowiące uzupełnienie lub wzbogacające zagospodarowanie terenów, albo służące obsłudze innych terenów: wiaty, altany, obiekty małej architektury, obiekty infrastruktury technicznej, miejsca gromadzenia odpadów itp.;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi; Ustala się:
  - 1) możliwość lokalizacji obiektów budowlanych infrastruktury technicznej,
  - 2) należy stosować zharmonizowaną kolorystykę pokrycia dachów, przy zastosowaniu koloru naturalnej dachówki ceramicznej, odcieni brązu, szarości i czerni,
  - 3) zakaz stosowania do licowania elewacji tworzyw sztucznych czy blach powlekanych.

**§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zasadę realizację systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.



2. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

3. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

4. Projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego; należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym związanych planowaną funkcją terenu.

5. Uciążliwe oddziaływanie działalności gospodarczej nie może przekraczać granic terenu, do którego właściciel ma tytuł prawny a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

6. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1) zachowanie w max. stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla uzyskania odpowiedniego nasłonecznienia terenu oraz dla celów sanitarnych; dopuszcza się również niezbędną wycinkę drzew, jeżeli jest to spowodowane potrzebą realizacji sieci infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) uzupełnienia nowymi nasadzeniami - gatunkami rodzimymi (o dużych walorach dekoracyjnych i biocenotycznych) w razie koniecznych wycinek drzew, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem i realizacją obiektów kubaturowych;

3) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunków odpływu wód gruntowych i powierzchniowych na terenach sąsiednich;

4) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:

a) chronić próchniczą warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem

b) przewidzieć zdjęcie próchniczej warstwy ziemi - zaleca się wykorzystanie próchniczej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej innych gruntów w gminie.

**§ 8.** Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach opracowania planu nie występują obiekty ani tereny o wartościach kulturowych, stąd ustaleń w tym zakresie nie określa się.

**§ 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) przestrzenią publiczną na obszarze planu jest teren zieleni urządzonej – oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 ZU;

2) na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1. W granicach opracowania planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, stąd nie określa się granic tych obszarów.

2. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu wyodrębnienia nowych działek – według proponowanych zasad podziału terenów na działki w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyległego do frontu działki – 90<sup>0</sup>.

2) dopuszcza się odstępstwo o +10/-10 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek,

3. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

4. Ustala się możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:

- 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w granicach opracowania na terenach 1 ZU oraz 2 MN ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem realizacji obiektów małej architektury, urządzeń technicznych.

**§ 12.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na części terenu 1 ZU występuje użytek ekologiczny „Ptasi Zakątek” w Dołujach (Uchwała Nr IX/130/11 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2011r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego o nazwie „Ptasi Zakątek” w Dołujach), na terenie którego obowiązuje zakaz:
  - a) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych
  - c) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby
  - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się,
- 3) w obszarze planu nie występują cechy krajobrazu priorytetowego, stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

**§ 13.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg wewnętrznych i publicznej drogi gminnej (ul. Tarpana), powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają ulice: ul. Tarpana, ul. Tura i ul. Zebry.

3. Na terenach komunikacji drogowej ustala się lokalizowanie w zależności od potrzeb:

- 1) przyulicznych pasów postojowych i zatok postojowych dla samochodów;
- 2) zieleni przyulicznej;
- 3) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 4) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

4. Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni drogowych jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

5. W liniach rozgraniczających dróg ustala się przebieg sieci uzbrojenia podziemnego (sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa, linie elektroenergetyczne, linie telekomunikacyjne oraz inne sieci; niezbędne do funkcjonowania „terenów zurbanizowanych”).

6. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

7. Ustala się minimalne wskaźniki do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
- b) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych,
- c) dla lokali handlowych: 1 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- d) dla usług medycznych, kosmetycznych – 1 miejsce postojowe na gabinet,
- e) dla innych usług – 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- a) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 20 miejsc konsumpcyjnych,
- b) dla obiektów usługowych: 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

3) dla rowerów:

- a) dla lokalu gastronomicznego - min. 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
- b) dla pozostałych obiektów usługowych: 1 miejsce postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**§ 14.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg oraz innych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów,

3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację oraz zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).

4. Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej.

5. Na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. Zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. W przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

#### 8. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą nowe średnice i nowe materiały;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### 9. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą nowe średnice i nowe materiały.

#### 10. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) do istniejącego lub projektowanego systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych istniejącym lub projektowanym systemem kanalizacji deszczowej - powierzchniowo do rowów, cieków wodnych lub do studni chłonnych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) wody opadowe z komunikacyjnego terenu utwardzonego przed odprowadzeniem winny być wcześniej podczyszczone w osadniku substancji ropopochodnych;
- 4) odprowadzane ścieki opadowe do gruntu winny spełniać wymogi przepisów odrębnych, dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi;
- 5) w przypadku braku dostępu do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników bezodpływowych.

#### 11. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) usuwanie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

#### 12. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach;
- 3) sieci gazowe lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic, poza jezdnią.
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uwzględniającą nowe średnice i nowe materiały;

13. Zaopatrzenie w ciepło: dla obiektów istniejących i projektowanych przewiduje się indywidualne źródła ciepła zasilane ekologicznymi nośnikami energii (gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, inne).

#### 14. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV poza obszarem opracowania;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, likwidację istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych.

#### 15. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania przez istniejące lub projektowane na obszarze opracowania linie kablowe dalekosiężne

- 2) sukcesywna wymiana sieci napowietrznej na kablowe doziemne w liniach rozgraniczających dróg
- 3) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;

**§ 15.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu
- 2) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy w trakcie realizacji planowanego zagospodarowania terenu
- 3) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie.

**§ 16.** Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) określono dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych,
- 2) na terenach, na których niniejsza uchwała nie zmienia przeznaczenia nieruchomości lub zmienia w niewielkim zakresie (dla których naliczenie stawki procentowej skutkowało by niegospodarnością – koszty wyceny i sporządzenia operatów przewyższały by dochody gminy), nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki,
- 3) dla nieruchomości przeznaczonych na realizację celu publicznego oraz przestrzeni publicznej, nie podejmuje się ustaleń przedmiotowej stawki.

#### **Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe**

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZU** o powierzchni 0,146 ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się zakaz zabudowy,
- 2) dopuszcza się jedynie realizację obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym również oświetlenia,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 90% Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – ustala się zakaz nasadzeń gatunków drzew i krzewów obcych geograficznie

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - na części terenu 1 ZU występuje użytek ekologiczny „Ptasi Zakątek” w Dołujach, na terenie którego obowiązują ustalenia wg §12 pkt 1.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości: teren 1 ZU stanowi część działki nr: 360, 417 i 418 (obr. Dołuje) i wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi - ustala się zakaz wtórnego podziału;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 14 niniejszej uchwały.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:



- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1 ZU, z przyległych do terenu dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 KDW i 02 KDW oraz z ul. Tarpana (dz. Nr 225/9 obr. Dołuje), przyległej do terenu objętego planem;
- 2) teren 1 ZU nie wymaga ustalenia wskaźnika miejsc postojowych.

8. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - zgodnie z § 16 ust.2.

**§ 18. 1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem 2 MN o powierzchni 0,014ha.

2. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min 90 % powierzchni terenu 2 MN;

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 7 odpowiednio.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 2MN stanowi część działki nr: 225/6 (obr. Dołuje) i nie wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 2) dopuszcza się podział terenu 2MN, w przypadku podziału działki nr 225/6 (obr. Dołuje) zgodnie z ustaleniami § 10 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 14 niniejszej uchwały.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 2MN z ul. Tarpana (dz. nr 225/9 obr. Dołuje) poprzez teren działki nr 225/6 (obr. Dołuje) lub z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 01 KDW poprzez teren działki nr 417 (obr. Dołuje);
- 2) dla terenu 2 MN nie ustala się wskaźnika miejsc postojowych.

7. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - zgodnie z § 16 ust.2.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej wraz z urządzeniami towarzyszącymi obiektom budowlanym, oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN,U o powierzchni 0,032 ha.

2. Dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku usługowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 40m<sup>2</sup>.

3. Ustala się następujący zakres dopuszczalnych usług: medyczne, handlowe, gastronomiczne, biurowe, usługi w zakresie obsługi klientów oraz usług komunalnych, socjalnych i indywidualnych, które nie wymagają składowania materiałów i towarów na otwartym terenie oraz nie wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, chyba, że ustalenia szczegółowe ustalają jeszcze inny rodzaj dopuszczonych usług.

4. Ustala się zakaz lokalizowania obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla funkcji mieszkalnej, poprzez:

- a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, itp.,
- b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym obowiązujące normy odrębne;

5. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca;
- 2) lokalizacja zabudowy w rejonie wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
  - a) w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 01 KDW i 02 KDW,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na południowo-zachodniej linii rozgraniczającej teren 3 MN,U - na granicy obszaru planu;
- 4) wysokość zabudowy do 5,5m;
- 5) wysokość elewacji frontowej (wysokość okapu) budynku – max. 3,5m;
- 6) geometria dachu:
  - a) dla budynku gospodarczego, garaży wolnostojących, wiaty i altany - dachy dwu – lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $20^0$  do  $30^0$
  - b) dla budynków usługowych - dachy dwu – lub czterospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych  $20^0$  do  $45^0$ , dopuszcza się dach płaski
  - c) układ głównej kalenicy budynku - dowolny;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny – 0,01
  - b) maksymalny - 0,15;
- 8) wskaźnik powierzchni:
  - a) zabudowy – max. 15 % powierzchni działki,
  - b) biologicznie czynnej – min 40 % powierzchni działki.

6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg §7.

7. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości: teren 3MN,U stanowi część działki nr: 424 obr. Dołącza i nie wymaga wydzielenia zgodnie z liniami rozgraniczającymi - ustala się zakaz wtórnego podziału.

8. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 14 niniejszej uchwały.

9. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 3MN,U, z przyległych do terenu dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01 KDW i 02 KDW;
- 2) niezbędną ilość miejsc postojowych dla zabudowy oblicza się według wskaźnika podanego w § 13 ust. 7 niniejszej uchwały;
- 3) miejsca postojowe należy kształtować w ramach własnej działki budowlanej.

10. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **01 KDW** o powierzchni 0,096 ha.

2. Ustala się w drodze 01 KDW przebieg infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) zmienna szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0m do 15,0m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój poprzeczny drogi - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu oraz dwustronny chodnik; dopuszcza się możliwość zastosowania przekroju w formie pieszo-jezdni oraz elementów uspokojenia ruchu;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż jezdni;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się obowiązek wprowadzenia zorganizowanej zieleni publicznej stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu komunikacyjnego;

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 01 KDW stanowi część działek nr: 417 i 447 w obr. Dołuje,
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa i teletechniczna) w liniach rozgraniczających terenu z możliwością ich przebudowy,
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach planu i poza jego granicami.

7. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - zgodnie z § 16 ust.3.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **02 KDW** o powierzchni 0.024 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8m
- 2) droga realizowana w formie pieszo-jezdni

3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu ulicznego.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 02 KDW stanowi część działki nr: 447 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczna, gazowa i teletechniczna) w liniach rozgraniczających terenu z możliwością ich przebudowy;
- 2) dopuszcza się również realizację innej infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach planu i poza jego granicami.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: obsługa komunikacyjna poprzez istniejące skrzyżowanie z drogą wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 01 KDW.

7. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości - ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty wnoszonej na rzecz gminy w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - zgodnie z § 16 ust.2.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

§ 22. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwała Nr V/35/98 Rady Gminy w Dobrej w dniu 28 maja 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Szcz. Nr 15, poz.102).

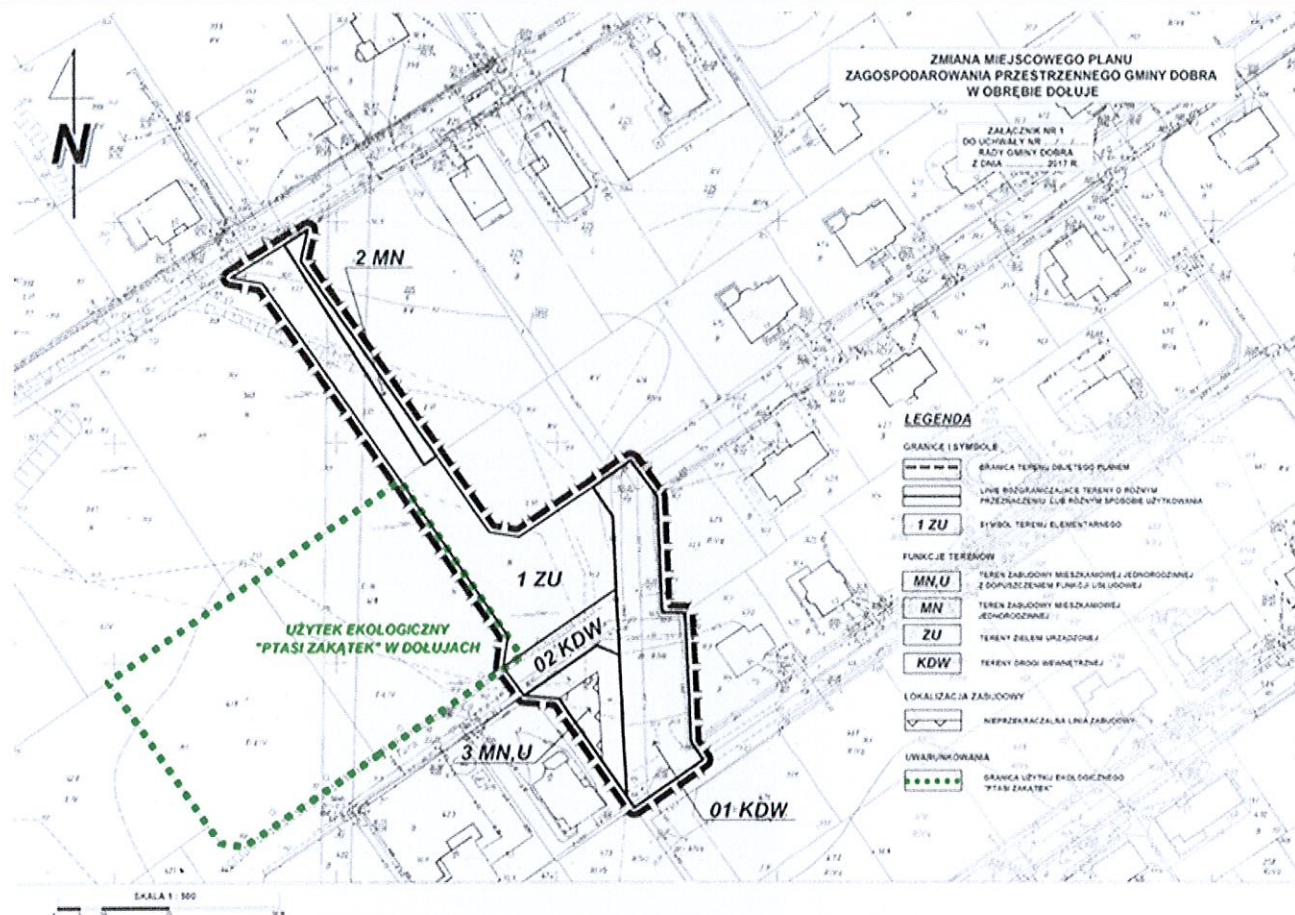
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobra.

Przewodniczący Rady  
Gminy Dobra

**mgr Bartłomiej Miluch**

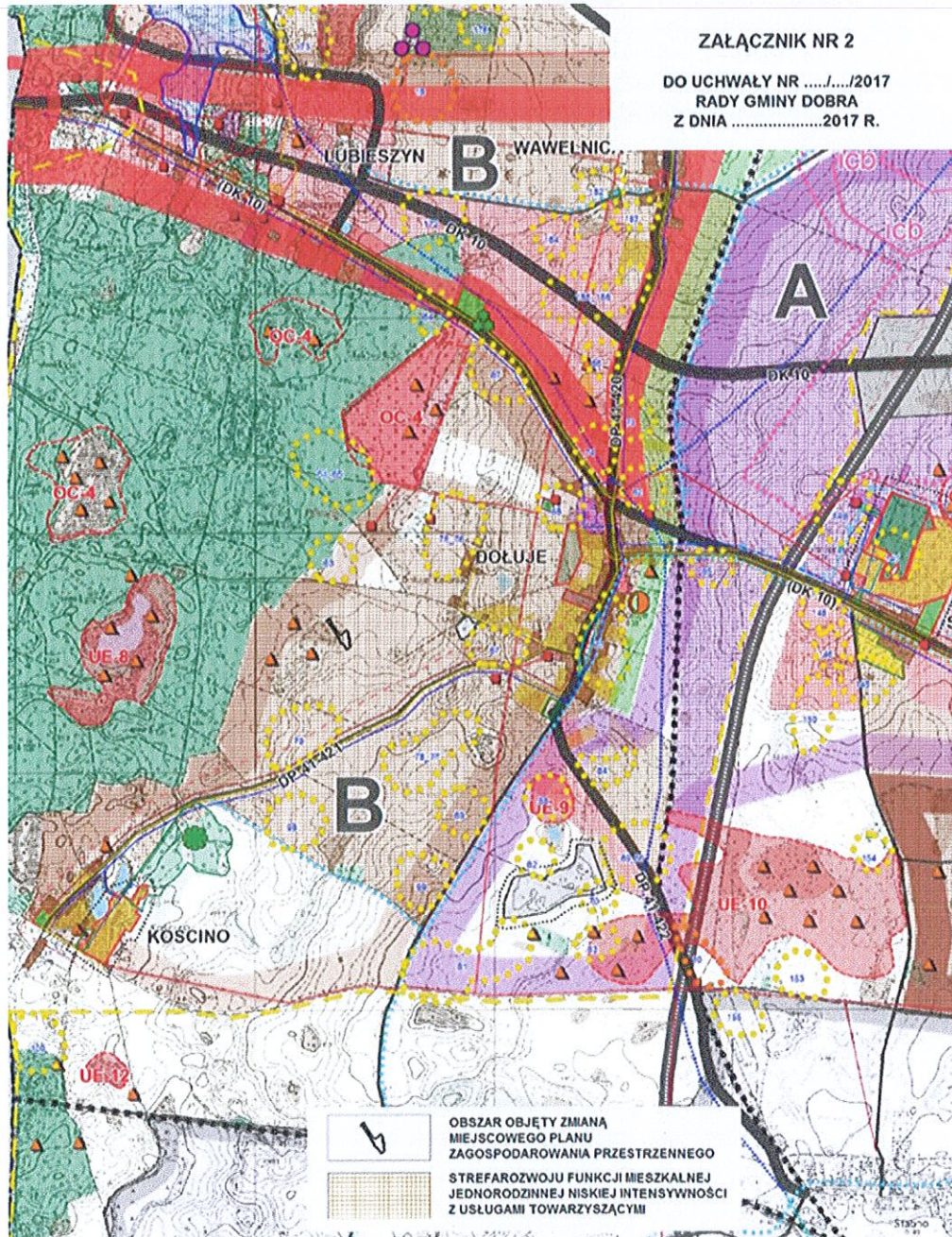
**RADCA PRAWNY**  
*Przemysław Gardocki*  
SZ-889



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/.../2017

Rady Gminy Dobra

z dnia 27 kwietnia 2017 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/.../2017

Rady Gminy Dobra  
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

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

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz.778 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

Do projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w obrębie Dołuje, opracowanego zgodnie z Uchwałą Nr XII/176/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2016 r., wyłożonego do wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 13 lutego 2017 r. do 09 marca 2017 r. oraz w terminie, określonym w art.17 pkt 11 w/w ustawy (do dnia 24 marca 2017 r.), **nie wniesiono żadnych uwag.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczone do zadań własnych gminy, zapisane w niniejszej zmianie w planie obejmują sieci podziemnej infrastruktury technicznej.

§ 2. 1. Z uwagi na to, że obszar zmiany planu miejscowego obejmuje teren o pełnym uzbrojeniu technicznym biegnącym w istniejących i planowanych drogach, zakłada się brak zaangażowania środków budżetowych Gminy Dobra na infrastrukturę techniczną po uchwaleniu nowego planu miejscowego (jego zmiany).

2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń właścicieli terenu i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.



## UZASADNIENIE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowana została Uchwałą Nr XII/176/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dołuje. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dołuje, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z:

- Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),
- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519),
- Ustawą 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.),
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Plan obejmuje obszar części działek nr: 225/6, 360, 417, 418, 424, 447 (o łącznej powierzchni 0,312 ha), położonych w rejonie ulic Tura i Tarpana w Dołujach, w gminie Dobra.

Przedmiotem planu jest zmiana przeznaczenia części terenu komunikacyjnego i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren komunikacji, zieleni ogólnodostępnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi.

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

załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;

załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego niniejszym planem;

załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zatwierdzony uchwałą Nr V/35/98 Rady Gminy w Dobrej w dniu 28 maja 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 01 lipca 1998 r. Nr 15, poz.102).

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

1. W projekcie zmiany planu – zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy – uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 6), ustalenia - minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, - maksymalnej pow. zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz maksymalnego i minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez ustalenia dotyczące zasad kształtowania dopuszczalnej zabudowy, poprzez określenie: wysokości zabudowy, geometrii dachu. Ze względu na rodzaj ustaleń planu i niewielką powierzchnię wyznaczonych terenów, nie wystąpią istotne oddziaływania na krajobraz, który w wyznaczonym obszarze nie wykazuje cech krajobrazu priorytetowego. Ustalenia planu w granicach terenów elementarnych 1 ZU i 2 MN, są korzystne dla ochrony istniejącego krajobrazu, gdyż ustala się zakaz ich zabudowy. Realizacja ustaleń planu w



terenach elementarnych 01 KDW i 02 KDW, nie wpłynie istotnie na krajobraz, gdyż są one przeznaczone pod drogi i w obecnej chwili są użytkowane jako ulice. Główne oddziaływania na krajobraz mogą wystąpić w terenie elementarnym 3 MN,U, który przeznacza się pod zabudowę. Ustala się tam możliwość realizacji jednego budynku o wysokości do 5,5 m i w związku z tym nie wystąpią istotne oddziaływania na osie i panoramy widokowe

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenia zawarte w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko. Na terenie obszaru planu nie występują tereny leśne, natomiast zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nastąpiło w procedurze sporządzenia obowiązującego na terenie opracowania planu miejscowego, zatwierdzonego uchwałą Nr V/35/98 Rady Gminy w Dobrej w dniu 28 maja 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 15, poz.102). Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego, kształtowania krajobrazu, ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej, terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

Obszar planu nie znajduje się w granicach obszarów Natura 2000 i ze względu na duże oddalenie, nie wystąpią oddziaływania, w tym skumulowane na cele ochrony w ich granicach.

W obszarze planu nie będą realizowane przedsięwzięcia zaliczane do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wg przepisów odrębnych.

Nie wystąpią negatywne oddziaływania na wody powierzchniowe, podziemne i stosunki wodne. W celu ochrony gruntów i wód, dla wyznaczonych terenów obowiązują ustalenia wg § 7. i § 13. uchwały.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie planu nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, ani zabytki oraz dobra kultury współczesnej

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – na terenie objętym projektem planu nie lokalizuje się inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, plan wprowadza zapisy regulujące sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni - ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w której dla tego obszaru, przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wartość i walory ekonomiczne tego obszaru znacząco nie wzrosną. Projekt planu miejscowego, utrwała w tym obszarze zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

7) prawo własności - poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu. Zmiana planu nie ogranicza swobody w wykonywaniu prawa własności, nie ma też konieczności wywłaszczenia prawa własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez rozpatrzenie wniosków właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczają ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowe w § 14 ust. 8 pkt 3.

9) potrzeby interesu publicznego – ochrona powołanego użytku ekologicznego o nazwie „Ptasi Zakątek” w Dołujach oraz utrzymanie jako terenu zieleni urządzonej 1ZU z zakazem zabudowy tych terenów wpłynie na podniesienie jakości terenu otwartego, ogólnodostępnego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dopuszczenia realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej, o której mowa w przepisach odrębnych - projekt planu ustala zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (§ 14) z wykorzystaniem istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej oraz komunikacji (§ 13) - układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez możliwość składania wniosków zgłoszonych na podstawie:

- art.17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami) – nie wpłynęły wnioski

- art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późniejszymi zmianami) – nie wpłynęły wnioski.

Dodatkowo procedura prac nad projektem planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez zapoznanie 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 13.02.2017 r. do 09.03.2017 r. W dniu 23.02.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. W ustawowym terminie do dnia 24.03.2017 r. nie wniesiono uwag. O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Gminy (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - przez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących, opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko” i „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – w obrębie Dołuje.

Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Następnie 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.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez wprowadzenie zapisów w § 14 ust.8 w zakresie zaopatrzenie w wodę.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - przeanalizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu, ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne tj. zmiana przeznaczenia części planowanego terenu komunikacyjnego i terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren komunikacji, zieleni ogólnodostępnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi stanowiącej kontynuację takiego zagospodarowania występującego w sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu, zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.



3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – rzeczywisty układ komunikacyjny pozostaje bez zmian, natomiast projektowany (w obowiązującym miejscowym planie) ulega zmianie, ponieważ jego realizacja jest niemożliwa;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – planowane zagospodarowanie nie zmienia istniejącego zagospodarowania;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – planowana zmiana przebiegu drogi dojazdowej nie ogranicza możliwości realizacji ścieżki rowerowej i ciągów pieszych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – wymóg ten został spełniony ponieważ projekt planu realizowany jest w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, posiadającej dostęp do infrastruktury technicznej.

#### **B. 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 zmianie planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra (przyjętego Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.) i są zgodne z wynikami analizy, przyjętej Uchwałą VIII/104/11 Rady Gminy Dobra z dnia 8 września 2011 roku w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, która dopuszcza przystępowanie do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku pojawiania się nowych istotnych wniosków lub uwarunkowań.

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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dołuże wykazała, że realizacja tej zmiany planu nie będzie wpływała na budżet gminny.

Uchwalenie niniejszego planu miejscowego nie będzie przesłanką do roszczenia odszkodowawczego z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone), jak również nie wywoła obniżenia wartości rynkowej nieruchomości, co mogłoby skutkować roszczeniem z art. 36 ust. 3 powyższej ustawy.

WÓJT  
*Teresa Dera*