



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 23 czerwca 2022 r.

Poz. 2820

UCHWAŁA NR XXXIII/455/2022 RADY GMINY DOBRA

z dnia 14 czerwca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra dla terenu przy ulicy Granicznej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/134/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. Uchwałą Nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r., Uchwałą nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18 października 2018 r. oraz Uchwałą nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,952 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 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.
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy Granicznej, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ustalenie zakazu zabudowy na terenie rolniczym.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 2. 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. 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;

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo – literowym. Liczba oznacza numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

5. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu, przestrzeni publicznych, ochrony krajobrazów kulturowych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku,
 - dopuszczalne maks. 2,5-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości frontowej ściany budynku,
 - linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków na działce;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, tarasów na gruncie, studzienek przy okienkach piwnicznych, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu - jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, oczek wodnych, obiektów małej architektury;
- 4) wysokość zabudowy – wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy ścianie frontowej do szczytu pokrycia dachu;
- 5) ilość kondygnacji – ilość kondygnacji nadziemnych;
- 6) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe – nie dotyczy dachów dobudowanych garaży, z możliwością wykorzystania jako taras;
- 7) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;

- 8) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku;
- 9) nawierzchnia twarda nieulepszona – nawierzchnia odporna na działanie wpływów atmosferycznych, nieprzystosowana do szybkiego ruchu (tłuczniowa, żwirowa, brukowana).

7. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RP – teren rolniczy;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

§ 4. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Na terenach działek zabudowy mieszkaniowej, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

- 1) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy;
- 2) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci $25 \div 35^\circ$;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych, z wykorzystaniem jako taras.

2. Dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;

3. Na terenach działek, poza ustaloną wielkością powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej lub dobudowanej wiaty i ażurowej altany, o parametrach:

- 1) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu;
- 2) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15° .

4. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, bieli i szarości z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły ceramicznej lub klinkierowej;
- 2) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, innych niż dopuszczone w planie.

§ 5. Ustala się zasady podziału i scalania terenu:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Wydzielenie terenów w granicach terenów elementarnych.
3. Podział na działki zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.
4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

5. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.

2. Obowiązuje ochrona szpaleru drzew dębów i sosny wzdłuż wschodniej granicy opracowania, z dopuszczeniem koniecznych działań pielęgnacyjnych i wycinki drzew stanowiących zagrożenie dla ludzi lub mienia oraz budowy drogi wewnętrznej.

3. W zagospodarowaniu działek ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych - ul. Graniczną przyległą do obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej biura,
- d) 2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski, rehabilitacyjny, odnowy biologicznej, kancelarię, itp.,
- e) w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Nie ustala się konieczności lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

§ 8. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z sieci wodociągowej w drodze – ul. Granicznej przyległej do obszaru objętego planem;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej w drodze – ul. Granicznej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy - poza obszarem opracowania;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach własnych działek.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej poza obszar objęty planem;
- 2) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu;
- 3) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;

4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia w ul. Granicznej przyległej do obszaru objętego planem;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

7. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 2) wymieniony zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

8. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem.

9. Dopuszcza się zaopatrzenie z sieci lokalizowanych w drodze o symbolu KDW.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 9. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**, o powierzchni 0,088 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,75,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu – po wydzieleniu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zjazd na działkę z ulicy Granicznej przyległej do obszaru objętego planem przez drogę wewnętrzną o symbolu KDW,
- b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci w drodze – ul. Granicznej przyległej do obszaru objętego planem – obowiązują ustalenia wg § 8;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN**, o powierzchni 0,178 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy $15 \div 25\%$ powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy $0,3 \div 0,75$,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $40 \div 45^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 850,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi – ul. Granicznej przyległej do obszaru objętego planem - 21,0 m,
 - c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi – ul. Granicznej - $88 \div 90^\circ$,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazdy na działki z ulicy Granicznej przyległej do obszaru objętego planem przez drogę wewnętrzną o symbolu KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci w drodze – ul. Granicznej przyległej do obszaru objętego planem – obowiązują ustalenia wg § 8;

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **RP**, o powierzchni 2,63 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej, w tym dopuszczalne w formie ogrodów,
 - b) zakaz hodowli i chowu, uboju i przetwórstwa zwierząt, w tym zwierząt futerkowych,
 - c) dopuszcza się budowę utwardzonych placów składowych na produkty rolne/plony,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 95% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu - w dostosowaniu do potrzeb gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej - zjazd na teren z drogi - ul. Granicznej przyległej do obszaru objętego planem przez teren drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW**, o powierzchni 0,054 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 i 7,0 m - według rysunku planu,
 - b) dopuszczalny przebieg przyłączy infrastruktury technicznej,
 - c) nawierzchnia twarda nieulepszona.

§ 10. Zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze 0,32 ha gruntów rolnych klasy V i VI.

§ 11. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1 MN – 30%;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami RP i KDW, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 13. Traci moc uchwała Nr XXXII/412/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra dla terenu przy ul. Granicznej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego poz. 2236 z dnia 12.05.2022 r.) .

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

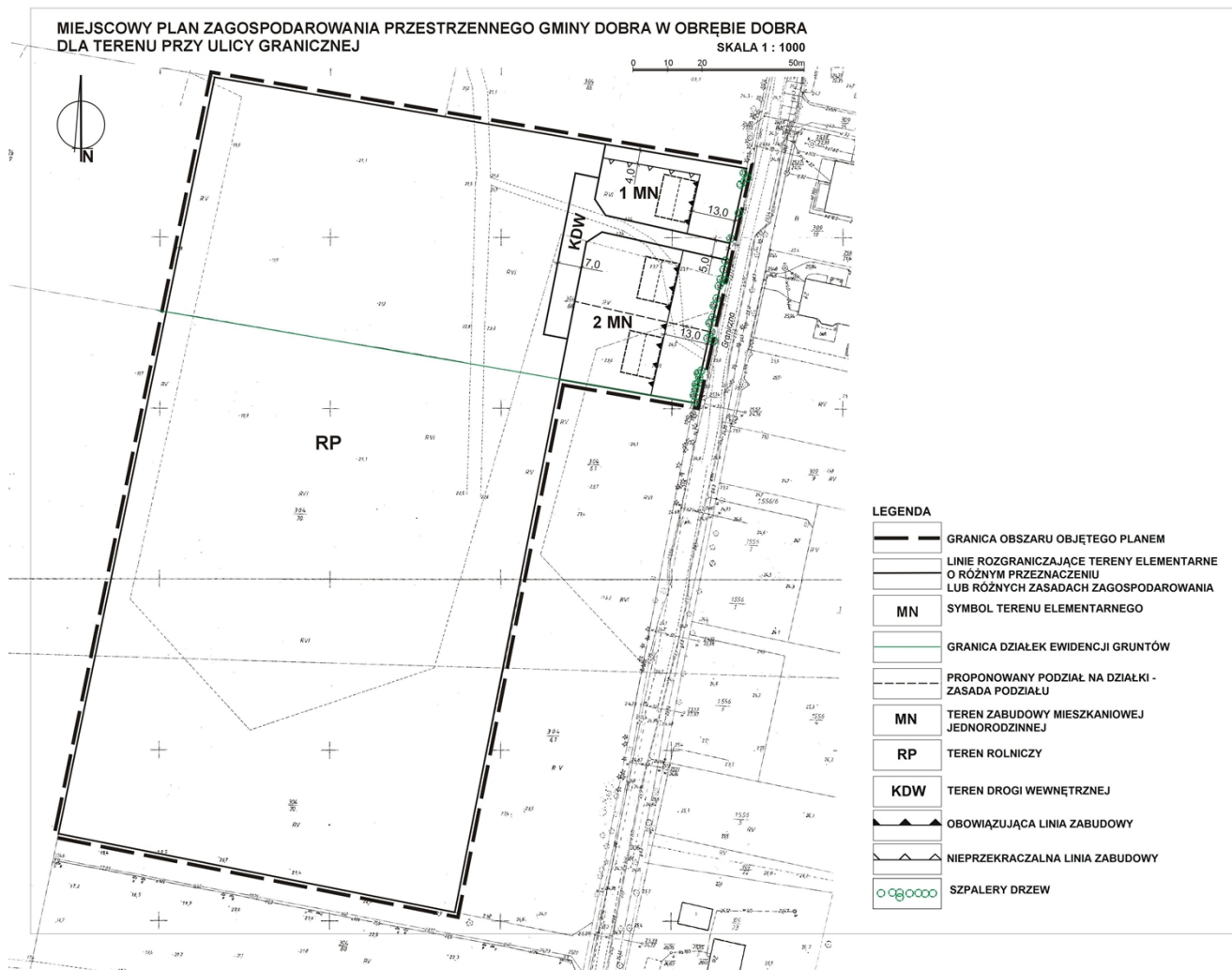
Przewodniczący Rady Gminy Dobra

Bartłomiej Miluch

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/455/2022

Rady Gminy Dobra

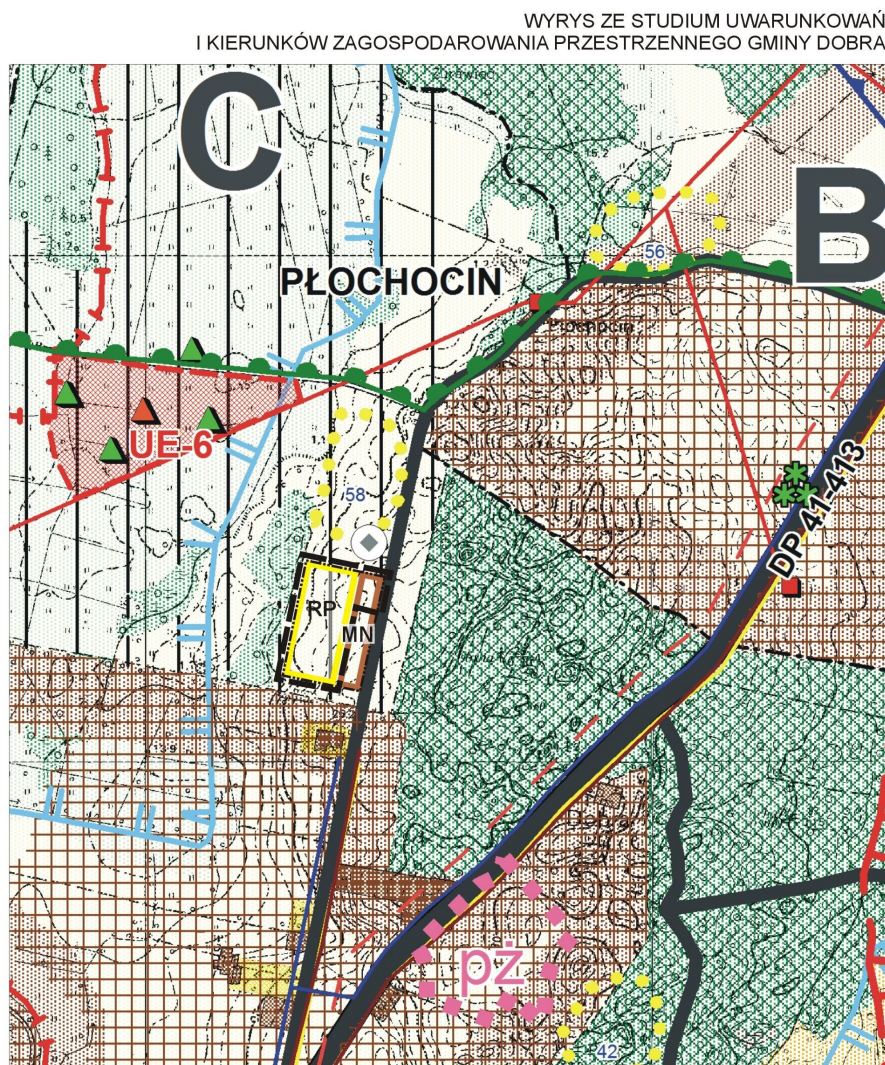
z dnia 14 czerwca 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/455/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 14 czerwca 2022 r.



ZMIANA STUDIUM 2020



GRANICE OPRACOWANIA PLANU



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TEREN GRUNTÓW ROLNYCH



GRANICE TERENU DO OPRACOWANIA MPZP

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/455/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 14 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, dla terenu przy ulicy Granicznej, realizowanego na podstawie Uchwały Nr X/134/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2021 r. do 17 stycznia 2022 r., wpłynęły uwagi, których wykaz w formie tabelarycznej stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

§ 2. Nie uwzględnia się żadnej z trzech złożonych uwag.

§ 3. Odrzuca się nieuwzględnione uwagi, których wykaz sporządzony w formie tabelarycznej, zawierający uzasadnienie ich odrzucenia, stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 1 do Załącznika Nr 3

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

do Uchwały Nr XXXIII/455/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 14 czerwca 2022 r.

1. p.	Pozycja wykazu uwag w dokumentacji planistycznej / treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Uzasadnienie
1	2	3	4
1.	Poz. 1. Uwagi złożone przez 2 osoby. Jako współwłaściciele, od 23 lat, działek nr 304/70 i 304/68 mieliśmy plany inwestycyjne, ponieważ teren ten z 3 stron otoczony jest zabudową jednorodzinną, grunty to klasa V i VI. Teren przylega bezpośrednio do drogi, wzdłuż której biegną media, z wyjątkiem kanalizacji, która znajduje się 40 m od naszych działek. Przez wszystkie te lata składaliśmy wnioski o zmianę studium i o warunki zabudowy, które były odrzucane bądź ignorowane. Dnia 17.07.'18 r. uzyskaliśmy warunki zabudowy dla działki nr 304/60. Gdy podobne chcieliśmy uzyskać dla dz. nr 304/61, rozpoczęło się działanie grupy składającej się z mieszkańców oraz urzędników administracji publicznej mające uniemożliwić uzyskanie warunków. Celem tej grupy było niedopuszczenie do uzyskania warunków i doprowadzenie do uchwalenia planu z zakazem zabudowy. Poczucie bezkarności, bądź też nieświadomość łamania prawa przez te osoby spowodowało zebranie przez nas materiału dowodowego i skierowania sprawy do odpowiednich organów Państwa oraz powołania w charakterze świadków osób znających szczegóły sprawy. Uchwała Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzania planu miała doprowadzić do przeznaczenia terenu pod zabudowę, a doprowadziła do prawie do całkowitego zakazu zabudowy. Po raz kolejny zostaliśmy wprowadzeni w błąd, gdyż mając na uwadze założenia do przystąpienia do planu nie wystąpiliśmy o warunki zabudowy. W projekcie planu zaproponowano w sposób złośliwy wjazd do 3 budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy ul. Granicznej nie od ulicy, ale od strony elewacji ogrodowej wymuszając objazd wokół działki i przejazd przez obszar części ogrodowej celem dojazdu do budynku. Pomysł ten jest absurdalny, a w sytuacji kiedy wszystkie budynki zlokalizowane przy ul. Granicznej mają bezpośrednie wjazdy z tej ulicy, jest przejawem złośliwości. Ponieważ do tej złośliwości dołożono jeszcze w projekcie mpzp zakaz zabudowy działki nr 304/70 i części działki nr 304/68 informując, że w sposób	Działki nr: 304/70, 304/68	Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca do 9 sierpnia 2021 r. wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania działki nr 304/61 skutkujące, na podstawie decyzji Wójta Gminy Dobra, po uzyskaniu opinii Komisji Budownictwa i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Dobra, wyłączeniem tej działki z zakresu opracowania. Jej zagospodarowanie odbywać się będzie na podstawie uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy nr 334/2020 z dnia 28.08.2020 r. W związku z tym uwaga dotycząca działki nr 304/61 jest bezprzedmiotowa, gdyż obecnie wyłożony projekt działki tej nie obejmuje. Uchwalając plan miejscowy rada gminy, zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy pizp, stwierdza, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym, przed sporządzeniem planu konieczne było dokonanie zmiany studium, gdyż przedmiotowy obszar dotychczas przeznaczony był na cele rolne bez możliwości zabudowy. Zgodnie z art. 10 ustawy, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające między innymi z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych, społecznych oraz prognoz demograficznych, służące do określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów pod zabudowę oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. W związku z powyższymi wymogami, sporządzony w 2019 r. bilans, wskazujący tereny przeznaczone pod możliwą zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy, był obowiązującą podstawą do zmiany studium i sporządzenia planu. Plan wprowadza więc zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zakresie zgodnym z bilansem i Studium gminy. Zasadę obsługi komunikacyjnej ustalono jednym zjazdem z drogi gminnej - ul. Granicznej na podstawie opinii Wydziału ds. Komunalnych i Inwestycji U.G., z uwagi na bezpieczeństwo ruchu drogowego oraz istniejące drzewa. Na konieczność ochrony drzew

	wyrafinowany zgodny z prawem i posiadanymi decyzjami zmieniam koncepcję realizacji inwestycji na działkach nr 304/60, 304/61. W przypadku zatwierdzenia projektu mpzp w obecnym kształcie, na drodze prawnej będziemy dochodzić odszkodowania od Urzędu Gminy.		wzdłuż ul. Granicznej wskazuje też opracowana na potrzeby planu prognoza oddziaływania na środowisko, identyfikująca te drzewa jako nieregularną aleję dębów i sosny, stanowiącą bardzo ważny element krajobrazu wiejskiego z naturalnie i spontanicznie występującymi lokalnie gatunkami dęba szypułkowego i sosny zwyczajnej.
1	2	3	4
c. d. 1.	Do uwagi załączono: - zał. nr 1 - oświadczenie dot. wyniku spotkania w U. G. Dobra z Wójt Gminy, - zał. nr 2 - koncepcję zagospodarowania całości terenu obejmującą 38 jednorodzinnych budynków mieszkalnych – 38 lokali, 1. - załącznik nr 3 - koncepcję zagospodarowania całości terenu po uchwaleniu planu, obejmującą 9 budynków – 54 lokale.		Zasadę ochrony drzew przyjęto też w projekcie planu obejmującym działkę nr 304/61 uznając, że jest to wartość przyrodnicza wymagająca zachowania i ochrony, dla których ewidentnym zagrożeniem jest realizacja bezpośrednich zjazdów na działki z ul. Granicznej. Zasadność obsługi komunikacyjnej zabudowy zlokalizowanej bezpośrednio przy ul. Granicznej z drogi wewnętrznej, potwierdza przedstawiona przez wnoszących uwagę koncepcja na załączniku nr 2 do uwagi, gdzie dojazd ustalony jest również z drogi wewnętrznej. W związku z tym uwagi nie zostały przez Panią Wójt uwzględnione.
2.	Poz. 2. Uwagi złożone przez 1 osobę. 1. Niewyłączanie z planu działki nr 304/61 oraz objęcie jej zakazem zabudowy. 2. Objęcie zakazem zabudowy działki nr 304/68. Uzasadnienie. Na ww. działkach nie ma możliwości podłączenia do sieci wodociągowej. Zgoda na alternatywne sposoby dostarczania wody w postaci studni głębinowych na tak małych działkach spowoduje zaburzenie gospodarki wodnej w tym rejonie może też wpłynąć na zasobność wody w studniach istniejących w pobliżu. Obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej znalazł odbicie w prognozie oddziaływanie na środowisko. Na działkach nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej. Zgoda na budowę szamb przy takim zagęszczeniu zabudowy również wpłynie negatywnie na gospodarkę wodną w okolicy. Nigdy nie ma pewności, czy szamba z biegiem lat nie ulegną rozszczelnieniu. Zgoda na szamba sprawi, iż otoczenie sąsiednich budynków zmieni się zdecydowanie na mniej korzystne. Ruch pojazdów asenizacyjnych doprowadzi do znacznego podniesienia poziomu hałasu, emisji spalin oraz uciążliwości związane z opróżniania zbiorników. Taka sytuacja wpłynie na obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości, a tym samym może spowodować wystąpienie do gminy o roszczenia odszkodowawcze. Od końca asfaltu aż do stadniny w Płochocinie nie ma chodnika, a zwiększenie ruchu drogowego na tym odcinku stwarza niebezpieczeństwo wypadku. Brak infrastruktury na działkach nr 304/68, 304/61, 304/70 powinien skutkować wprowadzeniem całkowitego zakazu	Działki nr: 304/61, 304/68	Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca do 9 sierpnia 2021 r. wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania działki nr 304/61 skutkujące, na podstawie decyzji Wójta Gminy Dobra, po uzyskaniu opinii Komisji Budownictwa i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Dobra, wyłączeniem tej działki z zakresu opracowania. Jej zagospodarowanie i zabudowa odbywać się będzie na podstawie uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy. Stąd dopuszczalna rozbieżność między uchwałą wszczynającą a końcową, polegająca na obszarowym ograniczeniu uchwały końcowej. Sposób zagospodarowania działki nr 304/68 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co wymagane jest przepisami art. 14 ust.5, art. 15 ust.1 oraz art. 20 ust.1 ustawy. Zmiana Studium ustalająca taki sposób zagospodarowania i zabudowy działek przyjęta została Uchwałą Nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 r. Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, bez możliwości, jako działania przejściowe, budowy studni. Budowa szamb, czyli zbiorników szczelnych, jest rozwiązaniem powszechnym, z niewielkimi wyjątkami, na działkach bliskiego i dalszego sąsiedztwa. Jest to rozwiązanie przejściowe do czasu budowy komunalnej sieci kanalizacyjnej. Nie spowoduje to powstania nowego rodzaju uciążliwości, lecz ją zwiększy stosownie do ilości nowej zabudowy. Nie spowoduje też zwiększenia hałasu, a jedynie długość jego trwania. Przedmiotowa zabudowa realizowana będzie na odcinku drogi, do którego przylega zabudowa istniejąca, nie powoduje więc konieczności budowy nowego odcinka, a jedynie przyszłościową modernizację. W związku z tym uwagi nie zostały przez Panią Wójt uwzględnione.

	zabudowy. Ponadto, istnieją rozbieżności między uchwałą wszczynającą plan a załącznikiem graficznym projektu planu.		
1	2	3	4
3.	Poz. 3. Uwagi złożone przez 1 osobę. 1. Niewyłączenie z planu działki nr 304/61 oraz objęcie jej zakazem zabudowy. 2. Objęcie zakazem zabudowy działki nr 304/68. Uzasadnienie. Na ww. działkach nie ma możliwości podłączenia do sieci wodociągowej. Zgoda na alternatywne sposoby dostarczania wody w postaci studni głębinowych na tak małych działkach spowoduje zaburzenie gospodarki wodnej w tym rejonie. Może też wpłynąć na zasobność wody w studniach istniejących w pobliżu. Obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej znalazł odbicie w prognozie oddziaływanie na środowisko. Na działkach nie ma możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej. Zgoda na budowę szamb przy takim zagęszczeniu zabudowy również wpłynie negatywnie na gospodarkę wodną w okolicy. Nigdy nie ma pewności, czy szamba z biegiem lat nie ulegną rozszczelnieniu. Zgoda na szamba sprawi, iż otoczenie sąsiednich budynków zmieni się zdecydowanie na mniej korzystne. Ruch pojazdów asenizacyjnych doprowadzi do znacznego podniesienia poziomu hałasu, emisji spalin oraz uciążliwości związane z opróżniania zbiorników. Taka sytuacja wpłynie na obniżenie wartości sąsiednich nieruchomości, a tym samym może spowodować wystąpienie do gminy o rozszczenia odszkodowawcze. Ul. Graniczna od końca asfaltu do dużych płyt drogowych jest utwardzona płytami jumbo, które nie są przystosowane do transportu ciężkiego, a zwiększenie ruchu drogowego na tym odcinku stwarza niebezpieczeństwo wypadku. Od końca asfaltu aż do stadniny w Płochocinie nie ma chodnika, a zwiększenie ruchu drogowego na tym odcinku stwarza niebezpieczeństwo wypadku. Brak infrastruktury na działkach nr 304/68, 304/61, 304/70 powinien skutkować wprowadzeniem całkowitego zakazu zabudowy. Ponadto, istnieją rozbieżności między uchwałą wszczynającą plan a załącznikiem graficznym projektu planu.	Działki nr: 304/61, 304/68	Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca do 9 sierpnia 2021 r. wpłynęły uwagi dotyczące zagospodarowania działki nr 304/61 skutkujące, na podstawie decyzji Wójta Gminy Dobra, po uzyskaniu opinii Komisji Budownictwa i Rozwoju Gospodarczego Rady Gminy Dobra, wyłączeniem tej działki z zakresu opracowania. Jej zagospodarowanie i zabudowa odbywać się będzie na podstawie uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy. Stąd dopuszczalna rozbieżność między uchwałą wszczynającą a końcową, polegająca na obszarowym ograniczeniu uchwały końcowej. Sposób zagospodarowania działki nr 304/68 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co wymagane jest przepisami art. 14 ust.5, art. 15 ust.1 oraz art. 20 ust.1 ustawy. Zmiana Studium ustalająca taki sposób zagospodarowania i zabudowy działek przyjęta została Uchwałą Nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 r. Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, bez możliwości, jako działania przejściowe, budowy studni. Budowa szamb, czyli zbiorników szczelnych, jest rozwiązaniem powszechnym, z niewielkimi wyjątkami, na działkach bliskiego i dalszego sąsiedztwa. Jest to rozwiązanie przejściowe do czasu budowy komunalnej sieci kanalizacyjnej. Nie spowoduje to powstania nowego rodzaju uciążliwości, lecz ją zwiększy stosownie do ilości nowej zabudowy. Nie spowoduje też zwiększenia hałasu, a jedynie długość jego trwania. Przedmiotowa zabudowa realizowana będzie na odcinku drogi, do którego przylega zabudowa istniejąca, nie powoduje więc konieczności budowy nowego odcinka, a jedynie przyszłościową modernizację. W związku z tym uwagi nie zostały przez Panią Wójt uwzględnione.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/455/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 14 czerwca 2022 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 305, z późn.zm.), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, dla terenu przy ulicy Granicznej, jak wynika z ustaleń planu oraz z przeprowadzonej analizy finansowej, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowanych z budżetu Gminy Dobra.

§ 2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały,

a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, realizowane będą staraniem i na koszt inwestorów.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXIII/455/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 14 czerwca 2022 r.

Zalacznik5.gml

**Rada Gminy Dobra na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.
Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem:
<https://bip.dobraszczecinska.pl/arttykul/plan-miejscowy-dobra>**