

**UCHWAŁA NR .../.../2024  
RADY GMINY DOBRA**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Kościno,  
w rejonie ulicy Żubrzej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i poz. 721) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Dobra uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/479/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Kościno, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,38 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) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 5 do uchwały.

**Rozdział 1.****Zasady konstrukcji planu**

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

- 1) każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza klasę przeznaczenia terenu;
- 2) przeznaczenie terenów objętych planem oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania określono w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

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 - klasa przeznaczenia,
  - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
  - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) zasady scalania i podziału terenu,
  - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej,
  - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
  - h) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 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 zawierają ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych, ochrony krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

4. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 2) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku.

5. 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW;
- 2) teren zieleni naturalnej – ZN;
- 3) teren drogi klasy dojazdowej – KDD;
- 4) teren drogi wewnętrznej – KR.

**§ 4.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

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 5,5 m do kalenicy;
- 2) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci min. 25°;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub dobudowanych 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.

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, drewna;
- 2) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni lub grafitu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

**§ 5.** 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. Na obszarze planu ochronie podlegają następujące wartościowe obiekty przyrodnicze:

- 1) zbiornik wodny na terenie ZN jako siedlisko płazów;
- 2) wartościowe drzewa – 4 dęby na terenie 3 MNW.

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

4. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno - ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającego w ramach rozwiązań systemowych gminy.

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

6. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej obowiązuje, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

**§ 7.** Ustala się zasady scalania i podziału 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.

**§ 8.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą powiatową - ul. Żubrzą w działce nr 26.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają droga dojazdowa i drogi wewnętrzne.

3. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

c) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> 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.

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

**§ 9.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

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 drogach.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji do komunalnej oczyszczalni ścieków - poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem od strony zachodniej;
- 2) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszczalne zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości.

5. 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) dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV na obszarze objętym planem;
- 3) zasilanie projektowanej stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV projektowaną linią kablową 15 kV;
- 4) w przypadku budowy linii kablowej 15 kV wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dla linii kablowych 0,4 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości 0,25 m po obu stronach od osi linii;
- 5) 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, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

6. 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.

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

8. 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.

9. Parametry sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa min.  $\varnothing$  110 mm;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej min.  $\varnothing$  150 mm;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej min.  $\varnothing$  150 mm;
- 4) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 5) elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV;
- 6) sieci gazowe średniego ciśnienia;
- 7) telekomunikacyjne linie kablowe.

10. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji.

11. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

12. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

**§ 10.** Ustala się zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

1. W zakresie ochrony przed hałasem teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszczalny poziom określają aktualnie obowiązujące przepisy odrębne.

2. W zakresie melioracji – prace budowlane należy prowadzić w sposób niepowodujący pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, obowiązuje zachowanie urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 11.** Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 MNW** o powierzchni 0,73 ha i **1a MNW** o powierzchni 0,33 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
  - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci  $20^{\circ}$ - $30^{\circ}$ ,

- dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu 1a MNW (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD, dla terenu 1a MNW dopuszcza się dostęp z drogi wewnętrznej o symbolu 02a KR,
  - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1b MNW** o powierzchni 0,45 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
    - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
    - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
    - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
    - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
      - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20÷30<sup>o</sup>,
      - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
    - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 0,5;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
  - 4) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1100 m<sup>2</sup>;
  - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i drogi wewnętrznej 02a KR,
    - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
  - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MNW**, o powierzchni 0,84 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m,
  - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o min. wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci  $20 \div 30^\circ$ ,
    - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i drogi wewnętrznej 02 KR,
  - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 9.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MNW**, o powierzchni 1,45 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
  - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o min. wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci  $20 \div 30^\circ$ ,
    - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 5;



- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej o symbolu 02 KR;
  - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MNW**, o powierzchni 1,15 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
  - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20÷30<sup>o</sup>,
    - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i z drogi wewnętrznej 02 KR,
  - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MNW**, o powierzchni 0,61 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
  - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
    - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20÷30°,
    - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i z drogi wewnętrznej 02 KR,
  - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**, o powierzchni 0,43 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zieleni naturalnej o charakterze krajobrazowym i ochronnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy,
  - b) zachowanie i konserwacja istniejącego zbiornika wodnego,
  - c) dopuszcza się budowę urządzeń umożliwiających odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ochrona siedliska płazów – żab wodnych:
- a) zakaz zmiany stosunków wodnych,
  - b) dopuszczalne działania w formie ochrony czynne,
  - c) zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni – wg § 5 ust. 3
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i drogi wewnętrznej 02a KR;
  - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż drogi wewnętrznej 02a KR bez odcinka placu do zawracania.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDD**, o powierzchni 1,54 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m,

- b) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik obustronny,
  - c) przebieg sieci infrastruktury technicznej,
  - d) oświetlenie jednostronne na słupach;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KR**, o powierzchni 0,74 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, z poszerzeniami według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik obustronny,
  - c) przebieg sieci infrastruktury technicznej,
  - d) oświetlenie jednostronne na słupach;
  - e) wzdłuż granic terenu
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **02a KR** o powierzchni 0,12 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z placem do zawracania według rysunku planu,
  - b) przekrój poprzeczny – dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielenia jezdni i chodników,
  - c) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej,
  - d) oświetlenie jednostronne na słupach;
  - e) wzdłuż północnej granicy terenu 1a MNW przebieg przejścia pieszego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału.

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

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MNW– 30%;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDD, KR i ZN, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

**Rozdział 4.**  
**Ustalenia końcowe**

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

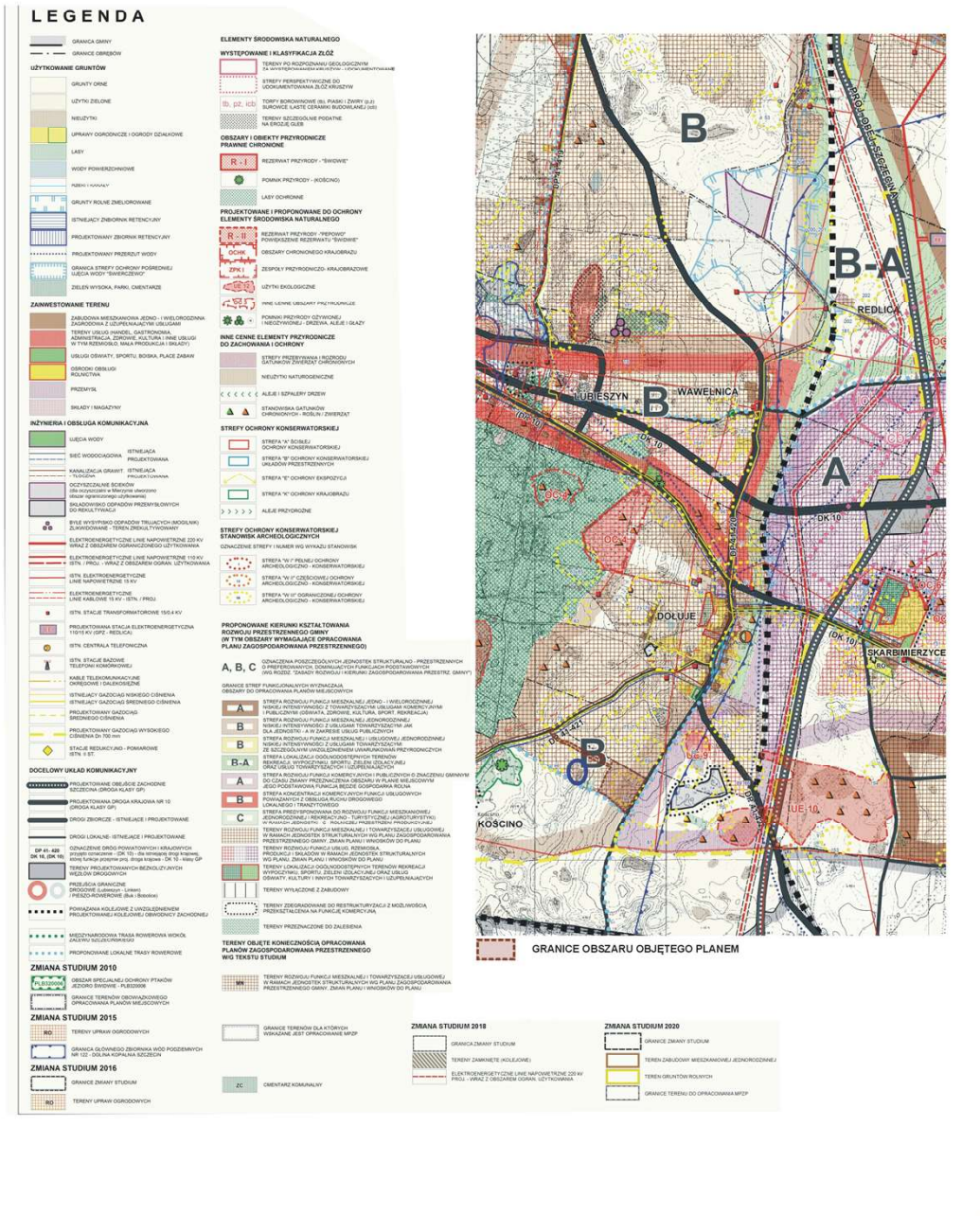
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .../.../2024  
Rady Gminy Dobra  
z dnia.....2024 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMINY DOBRA



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Dobra

z dnia.....2024 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 (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Dobra rozstrzyga jak niżej.

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Kościno, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXVI/479/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2022 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 do 29 maja 2024 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 13 czerwca 2024 r., odstępuje się od rozstrzygnięcia wynikającego z art. 11 pkt 9 ustawy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .../.../2024

Rady Gminy Dobra

z dnia.....2024 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 (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i poz. 721) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, poz. 1273, poz. 1407, poz. 1429, poz. 1641, poz. 1693, poz. 1872, z 2024 r. poz. 858 i poz. 1089), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Kościno, 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 .../.../2024

Rady Gminy Dobra

z dnia ..... 2024 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 (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały. Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem:  
<https://bip.dobraszczecinska.pl/artukul/plan-miejscowy-koscino>**

## UZASADNIENIE

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Kościno, w rejonie ulicy Żubrzej, zainicjowany został Uchwałą Nr XXXVI/479/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2022 r.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

### Sposób realizacji wymogów wynikających z Art. 1 ust. 2÷4 upzp.

#### I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 i 11 dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym. Ukształtowanie terenu nie jest zróżnicowane, nie ma skarp, pagórów i dolinek oraz form geologicznych kształtujących krajobraz lokalny. Krajobraz nie spełnia wymogów krajobrazu priorytetowego, przez który należy rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na wartości przyrodnicze, kulturowe, urbanistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad jego kształtowania.

Istotnym elementem krajobrazu lokalnego jest istniejące oczko wodne w płn.-wsch. części obszaru opracowania, w którym stwierdzono obecność płazów. W związku z tym siedlisko to objęto ochroną w formie zieleni naturalnej z zachowaniem zbiornika wodnego.

Ustalone wskaźniki zabudowy i zagospodarowania gwarantują zachowanie form architektonicznych zgodnych z cechami zabudowy na zainwestowanych obszarach sąsiadujących, czyli wysokość do 2 kondygnacji i gabaryty zbliżone do gabarytów budynków istniejących w sąsiedztwie, z którym obszar objęty niniejszym planem tworzyć będzie większy zespół budynków o zbliżonych cechach podstawowych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 6.

Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody. W jego granicach nie ma roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin.

Teren stanowią grunty rolnicze otwarte, wolne od zabudowy, pokryte niską roślinnością półnaturalną i spontanicznymi zakrzaczeniami przy południowej granicy terenu. W przypadku realizacji ustaleń planu nastąpi likwidacja występującej tam roślinności, która jest typową

dla zaniedbanych gruntów. Wyjątkiem są wartościowe 4 dęby w pld.-wsch. części obszaru, których ochronę ustala zapis planu.

Od strony pld.-zach. występuje pas spontanicznej zieleni wysokiej na odłogach z dominacją robinii akacjowej.

Wokół zbiornika wodnego występuje 1 dąb, 3 kasztanowce i olchy. Zbiornik ten, będący siedliskiem płazów, wraz z tym zespołem drzew objęto ochroną ustaleniami planu, z zakazem zabudowy, zachowaniem i konserwacją zbiornika gwarantującą zachowanie siedliska.

Na obszarze planu i w jego sąsiedztwie stwierdzono gatunki ptaków typowe dla terenów zabudowanych, ich sąsiedztwa i zakrzaczeń. Gatunki te przyzwyczajone są do poruszania się ludzi, pojazdów oraz oddziaływania hałasu typowego dla terenów zabudowanych i nie powinny negatywnie reagować na realizację ustaleń planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykroczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Obszar opracowania stanowią użytki zielone klasy IV, których zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne nie wymaga uzyskania zgody oraz nieużytki.

### 3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Część obszaru opracowania planu objęta jest strefą VIII ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Warunki postępowania w tej strefie ustalono w § 6 uchwały.

### 4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie. Plan uwzględnia wymóg właściwego dostępu komunikacyjnego dla osób niepełnosprawnych w przypadku funkcji usługowych poprzez zapisy § 8 w zakresie obsługi komunikacyjnej.

### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Przedmiotowy teren gruntów rolnych słabych klas bonitacyjnych nie jest użytkowany rolniczo, w całości odłogowany.

Obszar objęty planem stanowi własność indywidualną, a plan sporządzono na wniosek właściciela.

### 6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa Państwa. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z organami właściwymi w tym zakresie.

## 7. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie ustala się przeznaczenia terenów na cele publiczne.

## 8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 9.

Zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez włączenie do sieci poza obszarem objętym planem. Odprowadzenie ścieków sanitarnych przewiduje się siecią grawitacyjno-ciśnieniową z włączeniem do sieci istniejącej w zach. części drogi o symbolu 01 KDD. Zaopatrzenie w wodę projektowaną siecią z włączeniem do sieci istniejącej w zakresie opracowania.

## 9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Plan sporządzono na wniosek właściciela terenu, a po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły inne wnioski indywidualne.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Dobra zawiadomił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu, nie wpłynęły uwagi.

## **II. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.**

Gmina Dobra posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych,

o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Dobra podjęła Uchwałę Nr XXVI/351/2017 z dnia 14 września 2017 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwała ta uznaje Studium za częściowo nieaktualne pod względem zgodności z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 oraz ust. 2 pkt 1, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stwierdza potrzebę jego aktualizacji w zakresie przepisów wyżej wymienionych.

Uchwała ta również stwierdza częściową nieaktualność kilkudziesięciu obowiązujących planów miejscowych pod względem zagadnień środowiskowych i potrzebę ich sukcesywnej aktualizacji zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy.

Planowana inwestycja zgodna jest z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego ustalonym w studium obowiązującym, przyjętym jako zmiana studium Uchwałą Nr XXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

Obszar opracowania położony jest w granicach terenów rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej.

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

Zgodnie z § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu planu, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych. Zaopatrzenie terenu w zakresie infrastruktury technicznej zapewnione będzie staraniem i własnymi środkami inwestorów, z sieci istniejącej na obszarze opracowania planu. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Z uwagi na brak inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu gminnego, jak też dokonanych już podziałów na działki, brak będzie podstaw do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczność wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.

W związku z uchwaleniem planu nastąpi wzrost przyszłych podatków zarówno od gruntu, jak i od budynków mieszkalnych po ich realizacji. Z uwagi, że planowana funkcja mieszkaniowa obejmuje blisko 50 działek budowlanych, stąd wzrost podatków będzie znaczący dla finansów gminnych.

Zastępca Wójta  
Paweł Malinowski