

UZASADNIENIE

do Uchwały nr Rady Gminy Dobre

z dnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

części wsi Dobre, gmina Dobre

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre” oraz Uchwale Nr XXXII/276/18 Rady Gminy Dobre z dnia 18 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dobre, gmina Dobre, sporządzono przedmiotowy projekt planu.

Proponowany obszar do objęcia miejscowym planem obejmuje 2 tereny na terenie wsi Dobre w gminie Dobre, wyznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały intencyjnej.

Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położone są w obrębie terenów już zainwestowanych zabudową produkcyjną).

Zabudowę tworzą wolnostojące obiekty usługowe i produkcyjne.

Opracowany plan jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej gminy dla przedmiotowych obszarów.

Głównym zamierzeniem planu jest ulokowanie funkcji produkcyjnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

Głównym celem miejscowego planu poza wyżej wymienionymi, jest określenie zasad zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących kształtowania nowych budynków oraz ustaleń dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości. W planie ustalono niezbędne do prawidłowego kształtowania przestrzeni szczegółowe parametry budynków takie jak maksymalna wysokość zabudowy, liczba kondygnacji, geometria dachu oraz wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy.

Wyznaczono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnych, powierzchnię zabudowy oraz minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy.

W celu kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu określono sposób realizacji wyrazu architektonicznego obiektów oraz zagospodarowania terenu.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2018 poz. 142 z późn. zm.)

W obszarze objętym planem, nie występują istniejące kompleksy leśne.

Ustalenia planu są zgodne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 poz. 710).

Obszary objęte planem nie stanowiły terenów rolnych i leśnych. Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1161), powyższe obszary nie wymagały uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

Tereny objęte planem nie wykazują wartości kulturowych w postaci obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz nie odznaczają się występowaniem stanowisk archeologicznych.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Na terenach objętych granicami projektu planu planuje się uzbrojenie techniczne takie jak sieci elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wodociągowe oraz kanalizacyjne.

Na obszarach objętych planem nie wyznaczono granic obszaru przestrzeni publicznej, ze względu na specyficzne zagospodarowanie działek dotyczących pojedynczych terenów.

Ustalenia planu dopuszczają realizację ścieżek rowerowych oraz parkingów rowerowych.

Zgodnie z powyższym w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walorów architektonicznych, prawa własności, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury, a także wniosków wynikające z analiz: społecznej, ekonomicznej i środowiskowej.

Wójt Gminy Dobrze przeprowadził procedurę określoną w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, nastąpiło poprzez:

- 1) zbieranie wniosków (w terminie określonym w ogłoszeniu prasowym i w BIP oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń),
- 2) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu w siedzibie urzędu i w internecie w dniach od..... do,
- 3) zorganizowaniu dyskusji publicznej w dniu r. oraz zbieranie uwag do dnia,

Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

Zgodnie z art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Wójt Gminy Dobrze uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, uzyskał wymagane ustawą opinie, zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującej „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrze”.

Projekt miejscowego planu został sporządzony w zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXVIII/245/17 Rady Gminy Dobrze z dnia 28 listopada 2017 roku w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrze .

Zasadniczym celem opracowania była zmiana zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosku właściciela nieruchomości, lokalizacją zabudowy związanej z zabudową produkcją i usługami. Realizacja postanowień planu ma uporządkować strukturę przestrzenną oraz wprowadzić nowe funkcje zagospodarowania terenu w obszarze projektowanym oraz na terenie wsi Dobre. Zamierzenia inwestycyjne na obszarze projektowanym będą realizowane ze środków własnych gminy oraz ze środków prywatnych inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej skutków uchwalenia planów, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego.

Uchwalenie planu nie pociąga za sobą kosztów wykupu gruntów. Po stronie wpływów odnotować z kolei należy wzrost wymiaru podatku od nieruchomości w postaci podatku od budynków i gruntów, który docelowo w miarę rozwoju obszaru objętego planem osiągnie ostateczną wartość i będzie stałym oraz systematycznym wpływem budżetowym.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.