

Uzasadnienie

(projekt)

do uchwał Rady Miasta i Gminy Dobre w sprawie:

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre.

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/124/2026 z dnia 11 marca 2026 r. Rady Miasta i Gminy Dobre. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz.538, ze zm.).

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą na wykorzystanie obszaru objętego opracowaniem jako teren zabudowy związanej z usługami.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dobre, o powierzchni 0,2769 ha, obejmuje teren działki nr 2089 obecnie odłogowanej.

Projekt planu został opracowywany zgodnie z procedurą określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie przygotowywania projektu planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Dobre o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, a także na stronie internetowej urzędu i w BIPie, z określeniem terminu w jakim zainteresowani mogą zgłaszać wnioski do opracowywanego projektu dokumentu.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) przeprowadzona została również procedura strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji - na obszarze planu nie określono zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także w zakresie krajobrazów priorytetowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) - burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust.2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy i zakazy, w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy Prawo ochrony środowiska.

W przedmiotowym planie uregulowano kwestie odprowadzania wód opadowych, określono sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

W planie zostały uwzględnione warunki określone w piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim, w których uzgodniono zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu.
- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – na obszarze planu nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz nie odnotowano dóbr kultury współczesnej, a także stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych.
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** – w projekcie uwzględniono strefy ochronne od czynnego cmentarza, a także określono ilości miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** – teren opracowania posiada korzystne walory ekonomiczne ze względu na dobrą dostępność infrastrukturalną i komunikacyjną oraz położenie w granicach administracyjnych miasta Dobrze;
- **prawo własności** – w procesie przygotowania planu miejscowego uwzględnione zostało prawo własności poprzez m. in. przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, do konsultowanego projektu planu nie złożono żadnych uwag;
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – brak uwarunkowań w obszarze opracowania;
- **potrzeby interesu publicznego** – w zakresie realizacji potrzeb interesu publicznego plan

ustala odpowiednie zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, mające na celu zabezpieczenie interesu publicznego;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan nie przeznaczają terenów pod infrastrukturę techniczną. Plan dopuszcza natomiast lokalizację sieci infrastruktury technicznej stanowiącej cele publiczne, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach opracowania.
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewni udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwiające składanie uwag i wniosków, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz burmistrz zorganizował publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniona została na stronie internetowej gminy Dobry i w Biuletynie Informacji Publicznej, w sposób pozwalający na zidentyfikowanie położenia i przeznaczenia nieruchomości w projekcie planu.

- **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Dobrego kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, a także zamieścił ogłoszenie na stronie internetowej urzędu i w BIPie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył złożone wnioski,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłosił o konsultacjach społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (zgodnie z wymaganymi przepisami) i opublikował oraz udostępnił ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie: od dnia 5 sierpnia do dnia 2 września 2026 roku, a w dniu 12 sierpnia 2026 roku zorganizował spotkanie otwarte dotyczące projektu aktu, a w dniu 26 sierpnia odbył się dyżur projektanta,

- wyznaczył termin do dnia 2 września 2026 roku w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony „ Raport z konsultacji społecznych” , który zawiera m.in „ Wykaz uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre” (zał. Nr 1 do Raportu). „ Raport z konsultacji społecznych” został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej urzędu, a także przedłożony Radzie Miasta i Gminy Dobre wraz z projektem uchwały w sprawie miejscowego planu.

Dokumentacja prac planistycznych jest dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym wnioski zgłaszane do projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z wnioskami zainteresowanych osób.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Planowane zagospodarowanie w formie zabudowy usługowej spełnia wymagania ładru przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Rada Miasta i Gminy Dobre nie podjęła podczas obecnej kadencji uchwały przyjmującej analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Plan został opracowany z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, co potwierdzono w ramach przedstawienia sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Realizacja ustaleń planu będzie miała niewielki wpływ na budżet gminy z tytułu wpływu tzw. „ opłaty planistycznej” ponieważ w planie ustalono jej stawkę na poziomie 1% . Przy zagospodarowaniu terenu zgodnie z przedłożonym projektem planu nie zajdzie potrzeba realizacji inwestycji infrastrukturalnych w celu obsługi funkcji, z uwagi na przebieg sieci w sąsiedztwie opracowania. Po realizacji inwestycji, przewidzianej ustaleniami planu spodziewane są wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre przedłożony do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, a uwzględniając wymagania ochrony środowiska tworzy podstawę do realizacji celu, jakim jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój gminy.

Przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru, a w rezultacie – do zwiększenia potencjału przestrzeni usługowej na terenie gminy.

Do przygotowania projektu planu wykorzystane zostały opracowania istniejące lub sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognoza oddziaływania na środowisko” wymagane odpowiednimi przepisami, w tym przepisami:

- art. 46 i art. 51 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 (tj.Dz.U. z 2026 r. poz. 670, ze zm.)

- art. 72 ust. 4 - 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.)

Opracowany dokument nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (uchwała Nr XXXV/368/23 Rady Gminy Dobre z dnia 22 czerwca 2023 r.), w którym dla terenu objętego planem wyznaczono kierunek „ usługowy”. Dokument spełnia zatem zapisy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym - „plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta i Gminy Dobre niniejszej uchwały jest uzasadnione.