

## 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 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, z określeniem terminu w jakim zainteresowani mogą zgłaszać wnioski do opracowywanego projektu dokumentu.

Następnie projekt planu zostanie 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) przeprowadzona zostanie 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 2024 r. poz. 1130 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 nieprzekraczalnych 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 określono ilości miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** –w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości, w palnie określono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty planistycznej.
- **prawo własności** – w procesie przygotowania planu miejscowego uwzględnione zostanie prawo własności poprzez m. in. przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, w trakcie których uwzględniono w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób (do weryfikacji po wyłożeniu planu);
- **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 zostaną konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowana będzie publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniona zostanie na stronie internetowej gminy Dobrze, w sposób pozwalający na zidentyfikowanie położenia i przeznaczenia danej 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 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,
- zawiadomi 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 oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłosił o konsultacjach społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i opublikuje oraz udostępni ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie:

....., a w dniu .....r. zorganizuje dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

- wyznaczy termin do ..... r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące

projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje 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 ładu 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, ponieważ w planie ustalono 1% stawkę tzw. opłaty planistycznej dla terenu dla którego dojdzie do zmiany przeznaczenia, poza tym przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z przedłożonym projektem planu nie zajdzie potrzeba realizacji inwestycji infrastrukturalnych w celu obsługi funkcji, z uwagi na aktualny przebieg sieci w sąsiedztwie opracowania.

Podsumowując należy stwierdzić, iż „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre” przedłożony do uchwalenia, będzie 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.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – burmistrz Dobrego przedstawi Radzie Miasta i Gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag będzie stanowił załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstanie po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiadać będzie 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 przygotowywania projektu planu wykorzystane zostaną 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, z późn.zm.) - Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: (...) planów zagospodarowania przestrzennego (...). Organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko;

- art. 72 ust. 1–5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn.zm.) – W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (...).W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Opracowany dokument nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, 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.

Dobre, dnia ..... 2026 r.