

**Uchwała Nr ...
RADY MIEJSKIEJ W DOBREJ
z dnia ...**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Dobra dla terenu obejmującego działkę 343/3 w obrębie geodezyjnym Dobropole**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) i w związku uchwałą nr VIII/56/2024 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, postanawia uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o następującej treści:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1.1. Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, zwanego dalej planem, zostały wyznaczone w części graficznej stanowiącej załącznik nr 1 oraz załącznik nr 4 i obejmuje obszar o powierzchni 45.4399 ha.

2. Przedmiotem planu są tereny górnictwa i wydobywania stanowiące powierzchnię eksploatację kruszyw naturalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną obsługującą obszar planu.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) teren funkcjonalny – część obszaru objętego planem wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem o określonej funkcji,
- 2) infrastruktura techniczna – obiekty i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym liniowa infrastruktura techniczna jako sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracyjne oraz inne podobne,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli określonych w ustaleniach planu,
- 4) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
- 5) ciąg komunikacyjny – wydzielony pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów lub ruchu pieszych o szerokości minimum 4 m o ile w ustalenia ogólne i szczegółowe nie określają inaczej,
- 6) sieć energii elektrycznej: sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego - OSD,
- 7) poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej. Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD,
- 8) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich

- budynków, budowli kubaturowych i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków, dla budowli kubaturowych i obiektów infrastruktury technicznej wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych,
- 9) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 10) strefa ochronna ograniczająca zabudowę, zagospodarowanie i użytkowanie terenu związanej z lokalizacją elektrowni fotowoltaicznych – należy przez to rozumieć obszar, w którym obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określone w niniejszej uchwale. Granice tej strefy pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem PG.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

§ 3.1. Integralną częścią uchwały jest część graficzna - rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra dotyczącym przedmiotu planu stanowiącym załącznik nr 2 niniejszej uchwały.

2. Niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra przyjętego uchwałą nr XXXVII/243/2001 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 6 grudnia 2001 roku.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem.

§ 4. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujący teren funkcjonalny wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla których określa się klasę przeznaczenia terenu o symbole **PG** – tereny górnictwa i wydobywania stanowiące powierzchnię eksploatację kruszyw.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania miejscowego planu;
- 2) przeznaczenie terenu, określone symbolem literowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających należy traktować jako biegnące w osi tych linii rozgraniczających.

§ 6.1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się:
 - a) usytuowanie budynków przy uwzględnieniu linii zabudowy, oznaczonych na

- rysunku planu zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3,
- b) usytuowanie linii ogrodzeń od przebiegów sieci infrastruktury technicznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
2. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości:
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości zainwestowanych, w tym celem wydzielania terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, nie zależnie od ustaleń Rozdziału 3, dopuszczając wydzielania terenu o powierzchni nieprzekraczającej 50 m² na potrzeby elementów związanych z infrastrukturą techniczną na terenie funkcjonalnym, w takich przypadkach dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na granicy wydzielonej działki;
 - 3) przy podziale nieruchomości należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez gestorów sieci;
 - 4) nie wskazuje się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych, z uwagi na brak takiej konieczności.
2. W zakresie tymczasowego użytkowania terenu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu zagospodarowania go zgodnie z projektowaną w planie funkcją.
3. Do czasu zagospodarowania terenów funkcjonalnych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały, na terenach objętych planem, dopuszcza się:
- 1) utrzymanie tymczasowego użytkowania terenów funkcjonalnych,
 - 2) realizację tymczasowych obiektów budowlanych trwale niezwiązanych z gruntem pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów będących zapleczem budowy dla realizowanych inwestycji.
4. Na terenie objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych.

§ 7.1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się:
 - a) eksploatację złóż kruszyw naturalnych prowadzić w sposób ograniczający niekorzystne zmiany w istniejących stosunkach gruntowo – wodnych na działkach sąsiednich,
 - b) powstałe wyrobisko należy zabezpieczyć przed niekontrolowanym użytkowaniem a w szczególności zaśmiecaniem i wylewaniem nieczystości,
 - c) planowaną wycinkę drzew i krzewów należy ustalić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z właściwym organem ochrony środowiska,
 - d) wykonać zmiany użytkowania terenu zgodnie z projektem zagospodarowania złoża, a przywrócenie terenu do poziomu zbliżonego do stanu pierwotnego zgodnie z dokumentacją rekultywacyjną,
 - e) po zakończeniu eksploatacji złóż kruszyw naturalnych przeprowadzić rekultywację terenu w sposób wkomponowujący się w istniejący, krajobraz;
 - 2) zakazuje się:
 - a) niszczenia i uszkodzenia powierzchni ziemi poprzez zbiórkę odpadów podczas eksploatacji złoża kruszyw naturalnych oraz rekultywacji terenu;
 - b) zakaz wprowadzania roślinności obcego pochodzenia.
2. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii gwarantujących nieprzekroczenie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych.
3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych.

4. Teren objętym planem znajduje się w całości znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Ostoja Ińska PLB320008 w związku z tym:

- 1) zakazuje się działań mogących w sposób znaczący pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk chronionych gatunków roślin i zwierząt, a także siedlisk gatunków ptaków, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- 2) zakazuje się niszczenia i uszkodzenia powierzchni ziemi poprzez zbiórkę odpadów podczas eksploatacji złoża kruszyw naturalnych oraz rekultywacji terenu;
- 3) zakazuje się wprowadzania roślinności obcego pochodzenia.
- 4) nakazuje się wydzielenie pasa o różnej szerokości jako buforu siedlisk przyrodniczych, z zakazem ingerencji budowlano-eksploatacyjnej i obowiązkiem zachowania dotychczasowego przeznaczenia i sposobu użytkowania.
- 5) nakazuje się obowiązkowi wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów jako działanie kompensujące planowane wylesienie i wycinkę drzew i krzewów w północnej części terenu objętego planem.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi i środowiska przed odpadami nakazuje się:

- 1) zdjęcie wierzchniej warstwy ziemi organicznej z części działki przeznaczonej pod inwestycję, zdeponowanie jej a następnie po zakończeniu inwestycji ponowne jej wykorzystanie do celów rekultywacji;
- 2) kształtowanie wyrobisk i zwałowisk w sposób umożliwiający ich przyszłe zagospodarowanie związane z rekultywacją terenów w kierunku: rolniczym, leśnym, śródlądowych wód powierzchniowych,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie,
- 4) zabezpieczyć wyrobisko przed możliwością składowania odpadów.

§ 8.1. Na terenie planu występuje stanowisko archeologiczne, ujęte w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.

2. W przypadku realizacji robót ziemnych na działkach, na których znajdują się stanowiska archeologiczne, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, w przypadku odkrycia przedmiotu, posiadającego cechy zabytku, zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią

§ 10.1. Ustala się pasy technologiczne - pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż projektowanych sieci infrastruktury technicznej o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach których:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, elementów małej architektury i reklam trwale związanych z gruntem, instalacji fotowoltaicznych oraz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew w trasie linii wg przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się w tych pasach realizację szlaków komunikacyjnych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę sieci gazowych z uwzględnieniem stref kontrolowanych o szerokościach uzależnionych od średnicy oraz typu gazociągu, zgodnie z przepisami

odrębnymi, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

§ 11.1. Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę komunikacyjną poprzez przyległe drogi gminne do drogi wojewódzkiej nr DW 144, zlokalizowane poza terenem objętym planem.

2. Dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych w granicach terenu funkcjonalnego o szerokości w liniach rozgraniczających nie większej niż 8 m. Szerokość ta nie dotyczy poszerzeń pasa drogowego na skrzyżowaniach oraz łukach.

3. Zakaz lokalizacji budynków i budowli w obszarze linii rozgraniczających dróg, z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej.

4. Nakaz parkowania w granicach własnej działki. Dla terenów oznaczonych symbolem PG ustala się minimum 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych, jednak nie mniej niż 3 miejsca parkingowe z zastrzeżeniem, że dla obiektów wymagających obsługi samochodami ciężarowymi należy zapewnić niezależnie co najmniej 1 stanowisko przeładunkowe i 1 stanowisko postoju oraz przeznaczone na parkowanie minimum 1 pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową.

5. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, ustala się w zależności od potrzeb, na warunkach i zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) przebieg sieci infrastruktury i elementów z nią związanych w liniach rozgraniczających pasy drogowe tj. projektowanych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu wytycznych zawartych w Rozdziale 3, z zastrzeżeniem, iż w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych dopuszcza się sytuowanie sieci telekomunikacyjnej poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącą siecią infrastruktury technicznej, a w razie jej wystąpienia należy przenieść istniejącą sieć zgodnie z warunkami i uzgodnieniami określonymi w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 4) nakaz dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w trybach zwykłej eksploatacji oraz w trybie awaryjnym,
- 5) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej w tym wolno stojących obiektów naziemnych i podziemnych oraz liniowych obiektów i przebiegów sieci oraz przebudowę, modernizację, remont, utrzymanie i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej, na podstawie przepisów odrębnych;
- 6) podczas prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy ochronne od innych elementów budynków, budowli, uzbrojenia technicznego itd. zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 7) wszystkie obiekty przewidziane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym;
- 8) dopuszcza się zmianę parametrów i przebiegów sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu dla pojedynczej działki budowlanej nie większej niż 50 m² wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszcza się skablowanie sieci teletechnicznej i elektroenergetyczną.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz przyłączenia obiektów budowlanych do istniejącej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w przypadku braku technicznej możliwości przyłączenia ich do istniejącej sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację studni głębinowych na potrzeby

- inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - 3) nakaz podjęcia działań mających na celu wyeliminowanie zagrożeń dla ujęcia wody dla miejscowości Dobropole.

7. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych o ile ustalenia Rozdziału 3 nie stanowią inaczej, ustala się:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników bezodpływowych, w przypadku braku możliwości podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków na terenie poszczególnych terenów funkcjonalnych, do którego inwestor ma tytuł prawny.

8. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: przy projektowaniu sposobów odwodnienia poszczególnych terenów funkcjonalnych należy ograniczać ilość bezpośrednich odpływów m.in. poprzez umożliwienie wsiąkania do gruntów części albo całości wód opadowych lub zagospodarowania ich do celów gospodarczych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) nakaz segregacji wytwarzanych odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się gromadzenie odpadów komunalnych w granicach działki, na których są one wytwarzane, a następnie usuwanie ich zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania wolno stojących pojemników na odpady;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc na potrzeby gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych stanowiących integralną część budynku lub budowli.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ogrzewanie budynków z kotłowni własnej na ogrzewanie olejowe, gazowe, kominkowe, elektryczne lub opał stały;
- 2) dopuszcza się zastosowanie proekologicznych źródeł ciepła, w tym także niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej o mocy do 100kW przypadającą na jedną wydzieloną działkę.

11. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie budynków z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem jej utrzymania;
- 2) dopuszcza się rozbudowę systemu sieci elektroenergetycznej;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych, pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu;

12. W zakresie budowy sieci teletechnicznych:

- 1) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących, modernizowanych i nowych przebiegów sieci;
- 2) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych sieci;
- 3) w miarę możliwości przebiegi nowoprojektowanych sieci należy realizować jako system kabli podziemnych.

§ 12. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 3

Szczegółowe ustalenia, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ 13.1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych w części graficznej symbolem **PG** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw naturalnych,
- 2) uzupełniające:
 - a) lokalizacja infrastruktura techniczna związana z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) po zakończeniu eksploatacji dopuszcza się lokalizacja obiektów elektrowni fotowoltaicznych, to jest zespołu urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego na energię użytkową o mocy powyżej 500kW zaliczaną do odnawialnych źródeł energii wraz z sieciami, obiektami i urządzeniami towarzyszącej infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania zespołu elektrowni fotowoltaicznych,
 - c) lokalizacja sieci i obiekty infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla pojedynczej działki budowlanej:
 - 1) w części graficznej wyznaczono granice terenu górniczego zgodnie z wydaną koncesją,
 - 2) nakazuje się uwzględnienie wyznaczonych w części graficznej nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 3) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę układu komunikacyjnego w tym wewnętrznych dróg dojazdowych, dróg technologicznych, placów manewrowych i składowych, miejsc parkingowych,
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy socjalnej i administracyjnej, wagi samochodowej, masztów, anten, budowli, obiektów oraz urządzeń technologicznych i technicznych oraz innych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w zakresie przeznaczenia podstawowego,
 - 5) po zakończeniu eksploatacji kruszyw ustala się nakaz likwidacji wszystkich obiektów budowlanych z nią związanych, o ile ustalenia dokumentacji rekultywacyjnej nie stanowią inaczej,
 - 6) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach przeznaczenia podstawowego:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów i budynków, w tym budynków socjalnych i administracyjnych– do 2 kondygnacji nadziemnych lub nie większą niż 10 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub najwyższego elementu dachu nie licząc kominów, anten itp., z wyłączeniem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymagań technicznych,
 - b) geometria dachów - dachy dowolne,
 - c) nakaz lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 w obszarze wyznaczonym przez wskazane w części graficznej nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy– 2%
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - e) minimalna powierzchni nowopowstałej działki budowlanej po podziale geodezyjnym – 4000 m², dopuszcza podział o którym mowa w §11 ust 5 pkt 9.
 - f) dopuszcza się lokalizację nadziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych.
 - 7) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ramach przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) maksymalna powierzchnia terenu poznaczona pod lokalizację instalacji fotowoltaicznych - 15% powierzchni działki,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w doniesieniu do powierzchni działki lub powierzchni całego terenu –10%;
 - c) geometria dachów - dowolna,
 - d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01;
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
 - f) szerokość elewacji frontowej dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - 6,0 m;
 - g) maksymalna wysokość zabudowy dla ogniw fotowoltaicznych nie większa niż 7m,
 - h) dopuszcza się lokalizację:
 - nadziemnej i podziemnej liniowej infrastruktury technicznej przy zachowaniu stref ochronnych, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - przyłączy i urządzeń służących obsłudze obiektów infrastruktury technicznej.
3. Na terenie funkcjonalnym PG ustanawia się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na terenie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej lub mieszanej.
4. Ustala się kierunek rekultywacji zgodnie z wydaną koncesją to jest rolno-leśny z dopuszczeniem na gruntach rolnych lokalizacji elektrowni słonecznej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§14. Zgoda Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – decyzja WRiR-I.7151.11.2025.AK z dnia 07 października 2025 roku na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 8,7543ha ha wchodzących w skład kompleksów LsxBW/pgl1ps, LsxBW/ps1pl, LsxBW/ps2pl części działki ewidencyjnej nr 343/3 w obrębie Dobropole obszar wiejski miasto i gmina Dobra.

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrej.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla terenu obejmującego działkę 343/3 w obrębie geod. Dobropole został zainicjowany Uchwałą nr VIII/56/2024 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 30 grudnia 2024 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla terenu obejmującego działkę 343/3 w obrębie geod. Dobropole. Celem sporządzenia planu było m.in.:

- sporządzenie ustaleń, dla poszczególnych terenów funkcjonalnych zgodnych z wymogami obowiązujących aktów prawnych,
- wytycznych gminnych dokumentów strategicznych i planistycznych.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami ujednoliconego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra przyjętego jako tekst ujednolicony uchwałą nr XXXVII/243/2001 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 6 grudnia 2001 roku.. W przypadku terenów funkcjonalnych oznaczonych symbolem PG przeznaczonych w niniejszym planie pod funkcję „terenów górnictwa i wydobywania stanowiących powierzchnią eksploatację kruszyw naturalnych z dopuszczeniem infrastruktury technicznej związanej z lokalizacją obiektów lub zespołów elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną obsługującą obszar planu” projektowane przeznaczenie zgodne jest także z ustaleniami ww. dokumentu. Rozdział IV. „Polityka rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy” pkt 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” Studium, w pkt 3.7 „Kryteria, zasady, standardy i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania” formułuje zapisy dla terenów oznaczonych symbolem PG z przeznaczeniem pod funkcję terenu górnictwa i wydobywania.

Ponadto w Rozdziale 2 zapisy przedmiotowego planu „Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem” w zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości nie ustalają szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości o których mowa w przepisach odrębnych z uwagi na brak takiej konieczności.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej – upzp).

1. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ogólne ustalenia zostały zawarte m.in. w §6 i §7 uchwały.

Planowane zagospodarowanie terenu z uwagi na odległość od najbliższych zabudowań a także tereny leśne zlokalizowane na terenie i w sąsiedztwie obszaru objętego planem nie będzie miało znaczącego wpływ na istniejący krajobraz pobliskich terenów. Wszelkie uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe oraz związane z ochroną dziedzictwa kulturowego zostały uwzględnione w treści planu. Wprowadzone ustalenia dot. kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają zasady ładu przestrzennego.

- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty oraz panoramy widokowe, które należałoby chronić. Brak również charakterystycznych historycznych elementów zabudowy lub zagospodarowania terenu, które mogłyby być świadomie powtarzane, jako charakterystyczne elementy krajobrazu kulturowego.

- 3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w § 7 i § 11 uchwały. W tym

informacje o tym, że teren objętym planem miejscowym znajduje się w całości w granicach obszaru Natura 2000 – Ostoja Ińska PLB320008.

W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami wskazano nakaz stosowania grzewczych technologii, gwarantujących nieprzekraczanie ustalonych norm emisji zanieczyszczeń, określonych w przepisach odrębnych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują: obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania województwa zachodniopomorskiego.

Z uwagi na występowanie w granicach planu gruntów leśnych wystąpiła konieczność zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne.

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu występują tereny, które są objęte ochroną w tym zakresie i zostały w § 8 uchwały.

- 5) 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 ww. zakresie.

- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Przedmiotowy teren położony jest w okolicy miejscowości Dobropole Miasta i Gminy Dobra. Wyznaczone w planie tereny górnictwa i wydobywania stanowiące powierzchnię eksploatację kruszyw naturalnych z dopuszczeniem infrastruktury technicznej związanej z lokalizacją obiektów z dopuszczeniem zespołów elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną obsługującą obszar planu i jest obszarem na którym, prowadzone są działania związane wydobywaniem kruszyw na podstawie koncesji udzielonej przez Wojewodę Zachodniopomorskiego decyzją z dnia 08 sierpnia 2001 r. znak OSR-GGW-7415/7/2001, zmienioną decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22 stycznia 2004 r. znak SR-GGW-7412/1/2004 i decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 8 marca 2006 r. znak DOŚ-1-ZN-7515/7/2006 przeniesioną następnie decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 2 października 2006 r. znak DOŚ.III.ZN-7515/12/2006 na rzecz Spółki z o.o. Ennebeton oraz zmienioną decyzjami Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 kwietnia 2008 r. znak WRiOŚ.II.ZN-7515/6/2008 i z dnia 3 sierpnia 2011 r. znak WOŚ.III.7422.2.9.2011.ZN oraz z dnia 6 maja 2014 roku znak WOŚ.III.7422.7.2014.PW.

Planuje się też rozszerzenie zakresu dopuszczenia istniejącej infrastruktury technicznej w tym dróg, które nastąpi w granicach planu, co pozwoli w optymalny sposób wykorzystać walory ekonomiczne przestrzeni. Ponadto w § 12 ustalono wysokość stawki procentowej, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- 7) Prawo własności

Nieruchomości objętym planem stanowi własność osób fizycznych.

- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami w ww. zakresie. W granicach terenu objętego planem nie występują tereny zamknięte.

- 9) Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie występują tereny przeznaczone na cele publiczne.

- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 10 i w § 11.

- 11) 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 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. Zgodnie z wymogami ww. przepisów m.in. ogłoszono i obwieszono o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu, możliwości składania uwag i wniosków.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Burmistrz Dobrej zawiadomił m.in. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zapewniając w ten sposób dalszy udział społeczeństwa w pracach nad projektem dokumentu. Działanie to umożliwiło także zainteresowanym zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi. Określono też termin dyskusji publicznej. Do wyłożonego projektu planu wraz z prognozą nie zgłoszono uwag.

- 12) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały określone poprzez ustalenia zawarte w § 11.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

- 1) uwzględniony został interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania, rozpatrzenie uwag i wniosków organów, instytucji i przedsiębiorstw branżowych działających na terenie Miasta i Gminy Dobra, które wpłynęły po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu dokumentu i dyskusji publicznej;
- 2) uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie opracowań w tym ekofizjografii oraz prognozy oddziaływania na środowisko w ramach strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko.

3. Dopuszczając nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie istniejącej jednostki osadniczej. Przez obszar objęty planem nie przebiegają drogi publiczne. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie poprzez drogi gminne i drogę wojewódzką, przyległe do granic obszaru planu ale zlokalizowane poza nimi, a także drogi wewnętrzne i technologiczne zlokalizowane wewnątrz terenu funkcjonalnego oznaczonego symbolem PG. Taki układ komunikacyjny zapewni obszarowi objętego planem skomunikowanie z terenami zabudowanymi miejscowości Dobropole i Dobra oraz pozostałą częścią gminy i powiatu łobeskiego,
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający osobom związanym z obsługą terenów funkcjonalnego oznaczonych symbolem PG maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako jednego ze środków transportu – obszar planu zlokalizowany jest w pobliżu przebiegu dróg publicznych,

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie zapisów dopuszczających na obszarze objętym planem realizację dróg wewnętrznych jak również obsługę inwestycyjną na etapie realizacji ustaleń planu,
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r., poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie prowadzonej działalności,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszar objęty planem położony jest poza granicami istniejącej jednostki osadniczej; ustalone w planie przeznaczenie terenów jest kontynuacją prowadzonej już na tym terenie działalności gospodarczej tj. wydobywania kruszywa w tym m.in. kontynuacją istniejącego zagospodarowania w miejscowości Dobropole i Dobra gdzie ustala się lokalizację zabudowy związanej z powierzchnią eksploatacją kruszyw naturalnych.

4. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp

Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Dobra, o której mowa w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie została przeprowadzona. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzić można zgodność ustaleń planu miejscowego z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra przyjętego uchwałą nr XXXVII/243/2001 Rady Miejskiej w Dobrej z dnia 6 grudnia 2001 roku w zakresie funkcji terenu górnictwa i wydobywania kruszyw.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczeniu obszaru w okolicy miejscowości Dobropole na cele lokalizacji terenów górnictwa i wydobywania stanowiących powierzchnią eksploatację kruszyw naturalnych z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej obsługującej obszar planu, będzie mieć wpływ na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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.

Cały proces inwestycyjny objęty ustaleniami planu dotyczący lokalizacji terenów górnictwa i

wydobycia stanowiących powierzchnią eksploatację kruszyw naturalnych, będzie realizowany z prywatnych funduszy.

Natomiast inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, to realizacja inwestycji sieciowych - zostanie przeprowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne oraz ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z innymi obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i prawem ochrony środowiska.

Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

Tereny funkcjonalne, w których będą dotyczyć inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych inwestora z uwagi na to że dotyczy terenu działki 343/3 Dobropole gminy to teren oznaczone symbolem PG. Realizacja inwestycji publicznej dla tych terenów polega na budowie i rozbudowie sieci infrastruktury technicznej.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.) przy uwzględnieniu, że:

- 1) wydatki majątkowe i inwestycje których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy określa Rada Miejska w Dobrej w „Wieloletniej Prognozie Finansowej Dobrej na lata 2022-2040”
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

Zadania celu publicznego Miasta i Gminy Dobra będą mogły być finansowane z budżetu gminy, z kredytów i pożyczek, z udziału inwestorów zewnętrznych, na podstawie odrębnych umów i porozumień lub przez inwestora na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

Realizacja ustaleń planu na pewno przyniesie wieloletni dochód w postaci podatku od budowli realizowanych w ramach planowanych inwestycji oraz wpływy związane z opłatami planistycznymi w tym podatku od nieruchomości.