

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ
W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA, OPRACOWANEJ ZGODNIE ZE
WSKAZANIAMI ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA UCHWALONEJ
UCHWAŁĄ NR XV/93/25 RADY GMINY DOBRA Z DNIA 25 CZERWCA 2025 R.**

Poniższe „Uzasadnienie” zostało przygotowane w związku z potrzebą spełnienia wymogów prawnych wynikających z ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538). Zgodnie z art. 15 ust. 1 przedmiotowej ustawy „... *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, 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 datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32, ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”.*

Poniżej przedstawiono sposób uwzględnienia wyżej wymienionych elementów.

Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra opracowany został zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Dobra Uchwałą Nr LXIV/434/24 z dnia 15 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra oraz został przekazany Radzie Gminy Dobra, celem uchwalenia projektu planu.

Przedmiotowy planu dotyczy całego obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, obejmując łącznie obszar o powierzchni około 10978 ha.

1. Odnosnie art. 15, ust. 1, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1, ust. 2-4”:

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w art. 1 ust. 2-4 zawarto następujące wymogi:

ust 2: W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) *wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;*
 - 1a) *potrzeby zrównoważonego rozwoju;*
- 2) *walory architektoniczne i krajobrazowe;*
- 3) *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu;*
- 4) *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);*

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie 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 istniejącej zabudowy,
 - 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.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w ust. 2, pkt 1 - 15 zostały uwzględnione w jego ustaleniach:

- *wymagania ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 5 ustaleń planu;
- *potrzeby zrównoważonego rozwoju* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w treści ustaleń planu czytanej łącznie;
- *walory architektoniczne i krajobrazowe* - ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 7 i § 8 ustaleń planu oraz zapewnione są poprzez ustalenia planu w zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: MN, MN-U, MN-MW-U, U, U-PP, UL, UL-PP, UT, UT-US, UT-L, UZ, UE, US, UR, UR-UT, UK, UB, UA, UB-UA, U-KOP, P, PS, PEF, G, KOP, KO, KOR, IE, IT, INS, IW, IWP, IWU, IK, IKP, IOP, RN, RN-L, RZM, RZP, RA, WS, L, ZN, ZP, CC, CZ, oraz dla terenów dróg: KDR, KDG, KDZ, KDL, KDD, KR, KP i kolei KKK.
- *wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu;*-ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 6 i § 11 ustaleń planu;
- *wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 7 ustaleń planu;
- *wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami* – ustalenia w tym zakresie znajdują się między innymi w § 6 i § 11 ustaleń planu;
- *walory ekonomiczne przestrzeni* – uwzględniono poprzez wskazanie odpowiednich kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów w planie;
- *prawo własności* – uwzględniono poprzez wzięcie pod uwagę istniejącego stanu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz zapewnienie w toku procedury sporządzania zmiany możliwości udziału społeczeństwa i dostęp do informacji;
- *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostały uwzględnione poprzez przedłożenie projektu planu organom właściwym do uzgadniania projektu planu (organy wojskowe, organy bezpieczeństwa państwa);
- *potrzeby interesu publicznego* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 9 ustaleń planu;
- *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w § 15 ustaleń planu, oraz ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg i dla terenów komunikacji kolejowej i szynowej;
- *zapewnienie udziału społeczeństwa ... w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – umożliwiono składanie wniosków do zmiany planu, w tym w postaci elektronicznej; w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projekt zmiany planu udostępniony był w wersji elektronicznej na stronie internetowej gminy i w BIP-ie;
- *zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – dotrzymano wszystkich elementów procedury sporządzania planu zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w szczególności związanych z informowaniem społeczeństwa gminy o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości składania wniosków planu po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, jak również przeprowadzono konsultacje społeczne (w dniach 08.07.2026 – 05.08.2026), umożliwiające interesariuszom i społeczeństwu uczestnictwo w nich. W dniu 23.07.2026 zorganizowano spotkanie otwarte oraz dyżury projektanta w dniach 27.07.2026 i 28.07.2026);
- *potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – ustalenia w tym zakresie znajdują się między innymi w § 15 ustaleń planu;

- potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – ustalenia w tym zakresie znajdują się między innymi w §6 i §15 ustaleń planu;
- *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej* – ustalenia w tym zakresie znajdują się w ustaleniach szczegółowych dla terenów: RN, RN-L, RZM, RZP, RA.

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w ust. 3 dotyczące ważenia interesu publicznego oraz prywatnego uwzględniono z jednej strony poprzez zapewnienie możliwości realizowania inwestycji publicznych (w zakresie możliwości budowy i rozbudowy dróg publicznych, w zakresie możliwości realizacji obiektów i urządzeń usług publicznych, w zakresie możliwości realizacji infrastruktury technicznej, komunalnej oraz stworzenia nowych terenów dla realizacji nowoprojektowanej inwestycji kolejowej), z drugiej strony poprzez zmiany dotyczące kierunków zagospodarowania poszczególnych terenów (w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej).

W przedmiotowym planie, wymogi zawarte w ust. 4 wymogi dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez kontynuację rozwoju istniejących układów osadniczych głównie w oparciu o istniejące, wykształcone tereny o zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

2. Odnośnie art. 15, ust. 1, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „zgodność projektu planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32, ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32, ust. 2”.

Wobec nowych uwarunkowań przestrzennych oraz zmieniających się przepisów prawnych w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Dobra postanowiła w 2022 r. zmienić wysoce nieaktualne i nieprzystające do obecnie obowiązujących przepisów prawnych *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* uchwalone Uchwałą Nr XII/111/99 Rady Gminy Dobra z dnia 28.XII.1999 r. dostosowując go do obecnie obowiązujących przepisów prawnych, uwzględniając przy tym obecne istniejące zainwestowanie oraz zmiany przestrzenne jakie zaszły w terenie na przestrzeni lat 1999 - 2022, jak również uwzględnić obowiązujące przesądzenia planistyczne zawarte w obowiązującym Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra (Uchwała Nr XXIII-143/16 Rady Gminy Dobra z dnia 22 sierpnia 2016 roku) z późniejszymi zmianami. Wobec powyższego Rada Gminy Dobra podjęła dnia 13 kwietnia 2022 roku Uchwałą Nr XL/275/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra*. Owe nowe studium uchwalono w 2025 r. (XV/93/25 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra*).

Przystępując do opracowania nowego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w jej granicach administracyjnych, Rada Gminy Dobra kierowała się faktem potrzeby przeniesienia ustaleń studium na akt planowania przestrzennego jakim jest plan miejscowy, a także możliwością uwzględnienia potrzeb i interesów mieszkańców i inwestorów, wyrażonych w dużej liczbie wniosków i uwag złożonych do ww. dokumentu studium, a docelowo do planu miejscowego. Niniejszy projekt został podyktowany potrzebą uwzględnienia i przeniesienia na akt planistyczny nowych terenów wyznaczonych w dokumencie studium, na zapisy niniejszego planu, jak również podyktowana została faktem

umożliwienia realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej – dającej możliwość z jednej strony realizacji nowych budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych, a z drugiej strony prowadzenia i rozwoju działalności usługowej (w tym turystycznej), rzemieślniczej i związanej z produkcją nieuciążliwą na obszarze objętym planem. Konieczność uwzględnienia planowanych zadań celu publicznego – w tym m.in. wyznaczenia nowego terenu pod przebieg nowej linii kolejowej, jak również uwzględnienie w dokumencie planistycznym nowoprojektowanej ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż Łososiny (Etap I i II), czy zmian w kategoriach i klasach dróg gminnych publicznych oraz dróg wewnętrznych – była również przesłanką o słuszności podjęcia przez Radę Gminy Dobra decyzji o konieczności opracowania niniejszego planu i wyznaczenia koniecznych rezerw terenów pod planowane inwestycje, bądź też dostosowanie ich do obecnych formalnych uwarunkowań.

Uchwałą Nr LXIV/434/24 z dnia 15 marca 2024 roku Dobra Rada Gminy Dobra przystąpiła do sporządzania niniejszego planu. Przeprowadzono analizę wniosków o zmianę przeznaczenia terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w zakresie zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jej wyniki były podstawą do decyzji o przystąpieniu do zmiany planu, jak również były brane pod uwagę w trakcie opracowania niniejszego projektu planu. Potrzeba zmiany obowiązującego w gminie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, głównie w zakresie przeznaczenia nowych terenów pod zainwestowanie – zgodnie z licznymi złożonymi wnioskami mieszkańców i inwestorów, stwarza szerszą możliwość rozwoju przestrzennego i społeczno-gospodarczego gminy. Analiza wpływających wniosków mieszkańców o zmianę planu miejscowego, wskazywała na wyraźną presję mieszkańców i inwestorów na nowe tereny budowlane (głównie mieszkaniowe, jak również mieszkaniowo-usługowe, usługowe, czy produkcyjne, czy związane z rozwojem turystycznym gminy), a co za tym idzie na dostosowanie ustaleń planu miejscowego do aktualnych potrzeb mieszkańców i możliwości rozwojowych gminy.

Niniejszy projekt planu został opracowany z uwzględnieniem wyników powyższej analizy wniosków, jak również w zgodności z nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra.

3. Odnośnie art. 15, ust. 1, pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”:

Analiza wpływu ustaleń planu na budżet gminy w tym sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będzie zawarta w Załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.