

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY DOBRA
z dnia r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra,
w obrębie Dobra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18 października 2018 r. oraz XXI/291/2021 z dnia 25 lutego 2021 r., Rada Gminy Dobra uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/44/2019 z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra uchwała się „**Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra**”, zwaną dalej planem.

2. Obszar planu obejmuje teren działek o nr ewid. 1517/5, 1517/6, 1517/8, 1517/9, 1517/10, 1517/11, 1517/15, 1517/16, 1517/17, 1517/18, 1517/516, 1517/517 w obrębie Dobra, o powierzchni ok. 10,36 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra” opracowany w skali 1: 1000, na którym zostały określone granice obszaru objętego planem, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż:
 - 1,0 m takich części budynków, jak: ganki wejściowe, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne,
 - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne detale architektoniczne;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia dachowych nie większym niż 12°;
- 7) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego stanowiącą najważniejszy akcent budynku, który wyróżnia się ze względu na swoje gabaryty lub formę architektoniczną.

§3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 6) strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MN/U, 2MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) **Up** – teren zabudowy usług publicznych w zakresie zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) **Uo** – teren zabudowy usług publicznych w zakresie oświaty;
- 5) **Uk** – teren zabudowy usług sakralnych;
- 6) **KDpj** – teren ciągu pieszo – jezdnego;
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

2. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach powinny mieć jednakowe gabaryty (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

5. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych oraz w odcieniach szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

6. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

7. W przestrzeni drogi wewnętrznej oraz ciągu pieszo - jezdnego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni oraz obiektów małej architektury, stosownie do potrzeb.

8. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

9. Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MN/U) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MW/U) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) na terenie zabudowy usług publicznych w zakresie zdrowia i pomocy społecznej (Up) jak dla „terenów domów opieki społecznej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) na terenie zabudowy usług publicznych w zakresie oświaty (Uo) jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, eksploatacją instalacji oraz funkcjonowaniem drogi nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery,
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła czystej energii, w szczególności takie jak: energię elektryczną, energię słoneczną, pompy ciepła.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu:

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczenie utwardzania terenu, za wyjątkiem terenu drogi wewnętrznej oraz terenu ciągu pieszo - jezdnego.

2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

§8. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na rysunku planu wskazano granice stref WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach których przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

§9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu nie występują przestrzenie publiczne w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§10. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i linie zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Podane w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3 minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojazdów, dojazdów i infrastruktury technicznej.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie podejmuje się ustaleń dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§12. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U:

1) minimalna powierzchnia działki:

- 800,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 1000,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (łącznie dla dwóch segmentów);

2) minimalna szerokość frontu działki:

- 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (segment);
3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.
5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uk:
- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.
7. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°; dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności.
8. Ustalenia §12 ust. 2, 3, 4, 5, 6 nie dotyczą dokonywania podziałów pod dojścia i dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się dowolną minimalną powierzchnię działki i dowolną szerokość frontu działki.

§13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
2. Dla nowobudowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych.
3. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się zakaz realizacji obiektów i lokali usługowych prowadzących działalność z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu.
5. Ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży wydzielonego lokalu usługowego z zakresu handlu detalicznego wynoszącą 250,0 m².
6. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV, w granicach których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDpj zlokalizowanych w granicach planu.

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania zaspokajającą potrzeby w zakresie postojów i parkowania samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - c) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia i pomocy społecznej oraz z zakresu oświaty – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów i lokali usługowych innych niż wymienione w §14 ust. 2 pkt 1 lit. c – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
 - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;
- 4) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/U, Up, Uo ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uk ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde rozpoczęte 500,0 m² powierzchni terenu.

3. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę.

4. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z zainwestowaniem.

5. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

6. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej.

7. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozszczepiającej lub do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 3) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.

10. W zakresie systemu gazowego ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
- 2) minimalną średnicę nowobudowanych gazociągów - 25 mm.

11. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4;
- 2) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.

12. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych sieci.

13. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** o powierzchni 0,58 ha oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U** o powierzchni 1,31 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 800,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - b) 1000,0 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (łącznie dla dwóch segmentów).
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §16 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów;
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;

- 3) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej;
 - 4) usługi należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 5) ustala się lokalizację usług z zakresu zaopatrzenia mieszkańców, w szczególności takich jak: usługi handlu detalicznego, fryzjerskie i kosmetyczne, sportu i rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii, zdrowia, apteki, biura;
 - 6) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,9;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m;
 - 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 35° - 45°.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** o powierzchni 3,29 ha:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
 2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500,0 m².
 3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §17 ust. 1 dopuszcza się lokalizację wiat, altan, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, placów zabaw, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 2) usługi należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
 - 3) ustala się lokalizację usług z zakresu zaopatrzenia mieszkańców, w szczególności takich jak: usługi handlu detalicznego, fryzjerskie i kosmetyczne, sportu i rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii, zdrowia, apteki, biura;
 - 4) powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,8;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
 - b) pozostałej zabudowy: maks. 6,0 m;
 - 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 30° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** o powierzchni 2,95 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług publicznych w zakresie zdrowia i pomocy społecznej.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000,0 m².
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §18 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów;
 - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,8;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
 - b) pozostałej zabudowy: maks. 6,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** o powierzchni 1,64 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług oświaty.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000,0 m².
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §19 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 2,0;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usług oświaty: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
 - b) pozostałej zabudowy: maks. 6,0 m;
 - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20 ° - 45° lub dachy płaskie.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk** o powierzchni 0,30 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług sakralnych.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000,0 m².
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §20 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków zaleczonego duszpasterskiego, budynków gospodarczych, garażowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, parkingów;

- 1) powierzchnia zabudowy: maks. 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) min. 0,1,
 - b) maks. 0,7;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usług sakralnych: maks. 15,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m,
 - c) pozostałej zabudowy: maks. 9,0 m;
 - 5) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §20 ust. 3 pkt 4 lit. a) o maks. 20% w celu realizacji dominanty architektonicznej;
 - 6) geometria dachów:
 - a) budynków usług sakralnych oraz dominanty architektonicznej: dopuszcza się wszelkie rozwiązania w zakresie ukształtowania połaci dachowych,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDpj** o powierzchni 0,14 ha:

1. Przeznaczenie terenu – teren ciągu pieszo-jezdnego.
2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanego ciągu.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z szerokością w liniach rozgraniczających;
 - 2) ustala się zagospodarowanie w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i samochodowego;
 - 3) ustala się powiązanie ciągu pieszo-jezdnego z układem komunikacyjnym poza obszarem planu.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,15 ha:

1. Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej.
2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanej drogi.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m;
 - 2) ustala się powiązanie drogi wewnętrznej z układem komunikacyjnym poza obszarem planu.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§23. Nie określa się stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§24. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XI/211/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy DOBRA, obręb geodezyjny DOBRA (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 8, poz. 146 z dnia 30.01.2004 r.).

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

***Przewodniczący
Rady Gminy Dobra***

UZASADNIENIE

Uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/44/2019 z dnia 21 lutego 2019 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działek o nr ewid. 1517/5, 1517/6, 1517/8, 1517/9, 1517/10, 1517/11, 1517/15, 1517/16, 1517/17, 1517/18, 1517/516, 1517/517 w obrębie Dobra.

Przedmiotowy obszar jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą Nr XI/211/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy DOBRA, obręb geodezyjny DOBRA (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 8, poz. 146 z dnia 30.01.2004 r.). Plan ten został sporządzony na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tak więc zakresem merytorycznym odpowiada ustawie z 1994 r., a nie ustawie z roku 2003, tj. obecnie obowiązującej. Zgodnie z „*Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dobra oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Gminy Dobra (2011r. – 2016r.)*” przyjętą Uchwałą nr XXVI/351/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 14.09.2017 r. miejscowe plany uchwalone na mocy nieobowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. zachowują swoją moc i nie ma konieczności zmiany tych planów miejscowych ze względu na nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. O konieczności zmiany planów uchwalonych na podstawie poprzedniej ustawy, powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mają istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu.

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą Nr XI/211/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2003 r. wynika ze zmian własnościowych terenów w granicach opracowania (przekazanie terenów Gminie Dobra w drodze umowy darowizny przez Agencję Mienia Wojskowego), a co za tym idzie - konieczności dostosowania przeznaczenia terenu do zapotrzebowania na tereny o poszczególnych funkcjach, zwłaszcza tych, umożliwiających realizację zadań publicznych. Należy uznać zatem przystąpienie do sporządzania zmiany ww. miejscowego planu za zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dobra oraz oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach Gminy Dobra, gdyż wynika ona z nowych okoliczności mających wpływ na ustalenie funkcji terenów.

Procedura sporządzania planu miejscowego została wszczęta zgodnie z trybem wskazanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszeniem w prasie, na stronie BIP Urzędu oraz poprzez obwieszczenie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu wskazując sposób i termin składania wniosków. Wójt Gminy Dobra zawiadomił organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzania projektu planu. Na podstawie art. 53 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 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, uwzględniając również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18 października 2018 r. oraz XXI/291/2021 z dnia 25 lutego 2021 r. Zgodnie z zapisami przyjętymi w ww. studium obszar objęty planem na rysunku studium położony jest w granicy jednostki B i został określony jako: strefa rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych. W studium przedmiotowe działki znajdują się na terenach rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy, zmian planu i wniosków do planu. W rejonie B studium dopuszcza wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o wysokości 3 kondygnacje - do 10,0 m) w osiedlach jednorodzinnych w wielkości 10–20%. Zatem przeznaczenie terenu wskazane w planie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra ze zmianami.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały wypełnione poprzez wskazanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym określenie powierzchni zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, jak również wysokości dla projektowanej zabudowy, rodzaju i geometrii dachów. Ustalenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usług publicznych i sakralnych na obszarze objętym planem umożliwi wykorzystanie walorów ekonomicznych tej części gminy Dobra oferującej nowe tereny mieszkaniowe wraz z zapleczem usługowym.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zapewnienia odpowiednich standardów jakości środowiska, w tym wymaganych przepisami poziomów hałasu w środowisku, stanowią wypełnienie wymagań dotyczących ochrony środowiska. Zapisy planu dotyczące zaopatrzenia w wodę odpowiadają na potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Na terenie objętym planem nie występują grunty orne klas I-III, w związku z tym nie zaszła konieczność uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działki znajdujące się w granicach opracowania w ewidencji gruntów i budynków figurują jako: drogi (dr), inne tereny zabudowane (Bi), tereny przemysłowe (Ba) oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Plan nie zmienia zatem przeznaczenia gruntów rolnych, gdyż takie w granicach opracowania nie występują.

Na rysunku planu wskazano granice stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oraz określono zasady obowiązujące w granicach tych stref. Ustalenia te stanowią wypełnienie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia określają wnioski właściwych instytucji zajmujących się obronnością i bezpieczeństwem państwa. Natomiast spełnienie wymagań ochrony zdrowia określają opinie właściwych organów inspekcji sanitarnej.

Plan przewiduje część terenów pod zabudowę usług publicznych – w zakresie oświaty oraz w zakresie zdrowia i pomocy społecznej. Dokument uwzględnia zatem interes publiczny. Wymagania osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie

dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej nie stanowiły przedmiotu ustaleń planu.

Dokument określa zasady budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci. Ustalenia te uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Poprzez ogłoszenia w miejscowej prasie, na stronie BIP Urzędu Gminy oraz obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Wszystkie działki znajdujące się w granicach planu są własnością Gminy Dobra. Z tego względu w niniejszej uchwale nie podjęto ustaleń w zakresie wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Orzecznictwo sądów wskazuje, że prawidłowa wykładnia normy art. 36 ust. 4 ww. ustawy prowadzi do wniosku, że stawka renty planistycznej musi mieścić się w przedziale 0%-30%, przy czym można ewentualnie dopuścić brak orzekania w przedmiocie takiej stawki w sytuacji, w której z prawdopodobieństwem granicznym z pewnością zmiana miejscowego planu nie może spowodować zmiany wartości nieruchomości objętych planem. Do takich przypadków należy zaliczyć sytuację, w której np. gmina jest właścicielem całego gruntu objętego uchwalonym planem (wyrok WSA w Olsztynie sygn. akt: II SA/OI 1204/14).

Zakłada się, że na skutek uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwe będzie uzyskanie przez Gminę corocznych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości stanowiących budynki lub ich części na terenach przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniową wielorodzinną. Nie przewiduje się wpływów do budżetu z tytułu sprzedaży terenów gminnych, opłat z renty planistycznej, opłat adiacenkich z tytułu podziału nieruchomości czy wybudowania infrastruktury technicznej. Gmina nie będzie zobowiązana do wykupu żadnych terenów na potrzeby budowy nowych elementów układu komunikacyjnego. Zakłada się, że wydatki Gminy obejmą budowę ciągu pieszo-jezdnego (KDPj). Nie przewiduje się wydatków po stronie gminy związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ani związanych z wypłatą odszkodowań.

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr Rady Gminy Dobra
z dnia r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Dobra rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały NrRady Gminy Dobra
z dnia r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację sieci uzbrojenia terenu. Inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom o finansach publicznych, i odbywać się będzie poprzez;

- 1) wydatki z budżetu gminy określone w uchwale budżetowej;
- 2) dotacji unijnych oraz samorządu województwa;
- 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych;
- 4) udział inwestorów prywatnych w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

**Załącznik Nr 4 do Uchwały NrRady Gminy Dobra
z dnia r.**

Dane przestrzenne (w wersji cyfrowej)