

**UCHWAŁA NR XXV/350/2013
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 27 czerwca 2013 r.

**w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb
Bezrzecze.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594) i art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r. poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz w Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz 405), Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVII/248/12 Rady Gminy Dobra z dnia 27 września 2012 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze, przyjętego uchwałą nr XXXV/443/06 Rady Gminy Dobra z dnia 24 lipca 2006 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 04 sierpnia 2006 r. Nr 89, poz. 1639], po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, przyjętego uchwałą nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą nr XXXVIII/558/2010 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. uchwała zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, zwaną dalej zmianą w planie.

2. Granice obszaru objętego zmianą w planie określa rysunek w skali 1 : 500, zwany dalej rysunkiem zmiany w planie.

3. Obszar zmiany w planie, o łącznej powierzchni 0,0828 ha, obejmuje teren działki nr: 656/230, położonej w obrębie ewidencyjnym Bezrzecze.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany w planie w skali 1: 500;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany w planie;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Przedmiotem zmiany w planie jest zmiana funkcji terenu zabudowy sportu i rekreacji i ustalenie nowego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych wbudowanych.

§ 3. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze zmiany w planie wydziela się jeden teren funkcjonalny, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym **15 MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu funkcjonalnego **15 MN** sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:
 - a) ustalenia funkcjonalne,
 - b) ustalenia z zakresu środowiska przyrodniczego,
 - c) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

- d) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- e) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

§ 4. 1. Ustala się następujące definicje użytych w zmianie planu terminów:

- 1) kalenicy głównej - rozumie się przez to kalenicę utworzoną przez połącze główne;
 - 2) połączeniach głównych - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połącze dachowe, których powierzchnia jest największa;
 - 3) kąt nachylenia połączi dachu – kąt nachylenia głównych połączi budynku;
 - 4) dach stromy - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączi dachowych powyżej 30°;
 - 5) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej;
 - 7) obowiązująca linia zabudowy - linia usytuowania budynku. Obowiązuje usytuowanie budynku, gdzie przynajmniej 25% elewacji frontowej budynku zrealizowane jest na obowiązującej linii zabudowy;
 - 8) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże, altany itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów i sztucznych oczek wodnych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
 - 9) wysokości budynku - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połączi;
 - 10) wysokości elewacji frontowej - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do poziomu okapu połączi głównych lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połączi;
 - 11) przepisy odrębne - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, Których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
 - 12) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 5. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do dwóch lokali mieszkalnych, oznaczony na rysunku zmianie w planie symbolem **15 MN** o powierzchni 0,0828 ha;

2. Dopuszcza się możliwość realizacji funkcji usługowej nieuciążliwej wbudowanej w część parterową budynku mieszkalnego, w ilości nie przekraczającej norm określonych przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. W zakresie dopuszczonej funkcji usługowej obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć, dla których jest wymagany obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.

4. Dopuszcza się następujący zakres usług: edukacja, kultura, usługi medyczne, obsługa administracyjna, komunalna, ogólna, usługi rzemiosła, handel detaliczny oraz obsługa firm i klientów.

5. Ustala się realizację garażu jako wbudowanego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

6. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) forma zabudowy – zabudowa wolno stojąca, max. dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja w dachu stromym;

2) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany w planie:

a) obowiązująca - w odległości 6,0m od granicy między działkami nr: 656/230 i 628 [działka drogowa],

b) nieprzekraczalna - w odległości 3,0m od granicy między działkami nr 656/230 i nr 656/229,

c) dopuszcza się:

– na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,2 m, innych elementów architektonicznych – do 0,5 m,

– dla przyziemia linie zabudowy traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów architektonicznych z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami oraz słupów je podtrzymujących, studzienek doświetlających piwnice, dla których ustala się wysunięcia poza linię zabudowy do 1,0 m;

3) wysokość:

a) zabudowy – max. 10,0m,

b) wysokość elewacji frontowej – max. 4,5 m;

4) geometria dachu budynku:

a) dach dwu- lub czterospadowy. Dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego do 30% powierzchni zabudowy – do wysokości 10,0m,

b) kąt nachylenia głównych połaci od 30° - 45°,

c) dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50 % szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami;

5) wskaźnik powierzchni:

a) zabudowy – max. 35 % powierzchni działki budowlanej,

b) biologicznie czynnej – min. 45 % powierzchni działki budowlanej.

7. Na terenie **15 MN** :

1) ustala się realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,

2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,

3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury,

4) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania planowanej zabudowy.

§ 6. W granicach obszaru objętego zmianą w planie nie określa się: zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasad scalania i podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów na tym obszarze.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości - teren 15 MN stanowi działkę nr 656/230, dla której obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

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

1. Obszar zmiany w planie nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi prawnie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

2. Dla terenu objętego zmianą w planie ustala się:

- 1) wykluczenie realizacji inwestycji mogących powodować zanieczyszczenie wód podziemnych, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 [GWZP-122 "Dolina Kopalna Szczecin";
- 2) ochronę środowiska poprzez:
 - a) prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami,
 - b) zastosowanie środków technicznych mających na celu zachowanie dopuszczalnego przepisami prawa i normami poziomu hałasu w budynkach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) zaopatrzenie w ciepło, z eliminacją paliw powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
 - d) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji,
 - e) gospodarka wodno - ściekowa musi być prowadzona w sposób wykluczający zanieczyszczanie wód podziemnych;
- 3) zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów;
- 4) zamknięcie uciążliwości, wynikających z prowadzonej w budynku mieszkalnym działalności usługowej w granicach obszaru planu;
- 5) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) od strony ulicy Miętowej, wzdłuż granicy obszaru zmiany w planie ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizowania samodzielnych lub wolnostojących reklam,
 - b) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 2,0 m², umieszczanych na elewacji frontowej.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą w planie ustala się z istniejących dróg publicznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą w planie z układem zewnętrznym zapewnia droga gminna [dz. nr 628], przylegająca do obszaru opracowania.

3. Na terenie 15 MN należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby:

- 1) dla funkcji mieszkalnej – min. 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny;
- 2) dla usług medycznych – min. 1 miejsce postojowe na gabinet;
- 3) dla usług handlowych – min. 1 miejsce postojowe na każde 10 m² powierzchni sprzedaży;

4) dla biur, usług rzemiosła, obsługi administracyjnej, komunalnej, ogólnej – min. 1 miejsce postojowe na każde 15 m² powierzchni użytkowej;

4. Rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania obiektu uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

1. Na terenie zmiany w planie dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w działce drogowej nr 628;

b) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe- z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej, biegnącej poza granicami zmiany w planie, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

2) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

a) odprowadzenie ścieków ustala się poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w działce drogowej nr 628 do komunalnej oczyszczalni ścieków;

b) ustala się zakaz realizacji przydomowej oczyszczalni ścieków oraz zbiornika bezodpływowego.

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

a) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych budynków poprzez planowaną w działce drogowej nr 628 sieć kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

b) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, inne....;

5) w zakresie telekomunikacji:

a) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;

6) w zakresie elektroenergetyki:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru opracowania z istniejącej sieci elektroenergetycznej zlokalizowanej w działce drogowej nr 628 zasilanej ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV, usytuowanej w pobliżu terenu zmiany w planie [działka nr 656/229];

b) planowany obiekt zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV).

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zasilanie obiektu na obszarze opracowania gazem przewodowym z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej w działce drogowej nr 628;

8) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone poza obszarem opracowania lub na inny teren wg wskazań gminnego systemu gospodarki odpadami.

§ 12. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta przy zbyciu nieruchomości, w wysokości 30 %.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszej zmiany w planie dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie.

§ 14. Na obszarze objętym niniejszą zmianą w planie tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą nr XXXV/443/06 Rady Gminy Dobra z dnia 24 lipca 2006 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 04 sierpnia 2006 r. nr 89, poz. 1639].

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

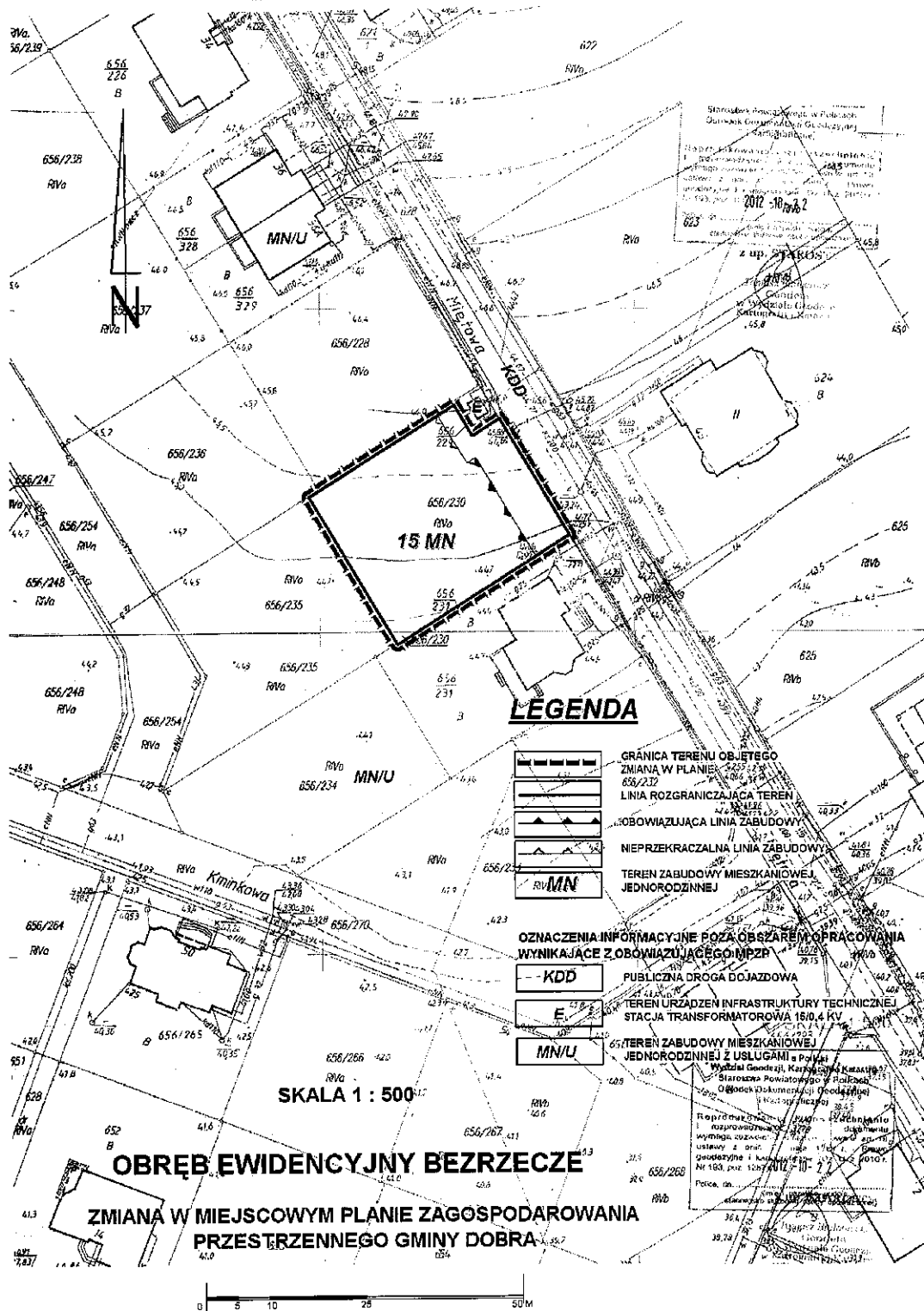
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej urzędu gminy.

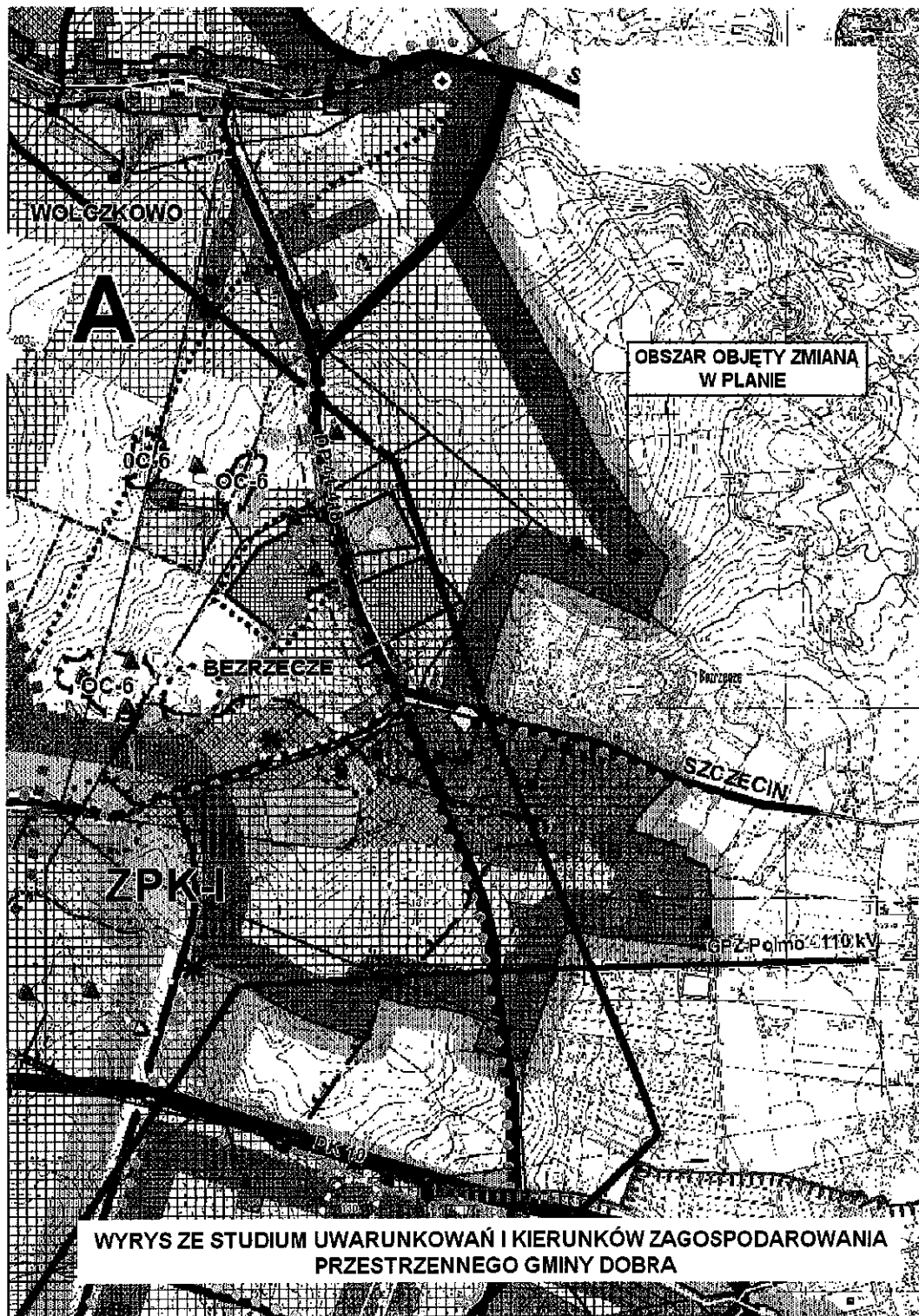


Przewodniczący Rady
Gminy


mgr Bartłomiej Miluch

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/350/2013
 Rady Gminy Dobra
 z dnia 27 czerwca 2013 r.





Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/350/2013
Rady Gminy Dobra
z dnia 27 czerwca 2013 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZADAŃ
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
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 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami], Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

§ 1. § 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) stanowią zadania własne gminy.

§ 2. 1. § 2. 1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany w planie wynika, iż jego przyjęcie oraz realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej nie pociąga za sobą wydatków z budżetu gminy.

2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej są wynikiem realizacji zamierzeń Inwestora i będą w całości finansowane ze środków pozabudżetowych.