

**UCHWAŁA NR XX/268/2016
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) i art. 20 ust. 1 w związku z art 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XI/180/11 Rady Gminy Dobra z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra oraz po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra przyjętego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zmienionego następnie uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje działki nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48 z obrębu Dobra o łącznej powierzchni 1,309 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w skali 1:10 000 stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu symbolem MN,U, co oznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

§ 5. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: a) parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

2. Do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku a także powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

3. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MN,U.

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizacje usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m²;
- 3) dopuszcza się usługi o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i przesyłowych telefonii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego obowiązuje zachowanie pasa terenu o szerokości minimum 1,5 metra, w celu zapewnienia dostępu do rowu w celu jego konserwacji i eksploatacji;
- 3) przed przystąpieniem do inwestycji obowiązuje wykonanie badań geologicznych gruntu;
- 4) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych i zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych;

- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 6) z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, lokalizacja nowej zabudowy wymaga posadowienia na palach, studniach, zastosowania rozwiązań polegających na głębokiej konsolidacji i uzdatnienia podłoża lub zastosowania innych, zamiennych rozwiązań dostosowanych do warunków gruntowych.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość budynku 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 7,5 m, liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu głównym do budynku do kalenicy;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 50 stopni;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu w odległości:
 - a) 6 m od ul. Zagrodowej,
 - b) 5 m od rowu melioracyjnego,
 - c) 1,5 m od granicy działki nr 168/47;
- 5) zakazuje się lokalizacji piwnic w budynkach;
- 6) obowiązuje wykonanie drenażu wokół budynku;
- 7) poziom posadowienia posadzki ustala się minimum 60 cm nad poziomem terenu;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej 0,1 – 0,4;
- 9) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków garażowych i gospodarczych o wysokości do 3 m, krytych dachami płaskimi;
- 10) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z potrzebami zabudowy mieszkaniowej;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni powyżej 1m²;
- 12) dopuszcza się reklamy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: W procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN,U obowiązuje:

- a) minimalna powierzchnia działki: 1500 m²,
- b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż ul. Zagrodowej od 5 m do 18 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z przyległej ul. Zagrodowej - droga publiczna zaliczona do kategorii dróg gminnych nr 190105Z;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia istniejąca ul. Zagrodowa poprzez istniejącą ul. Graniczną –droga publiczna relacji Dobra – Lubieszyn, zaliczona do kategorii dróg powiatowych nr 3917Z;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie

na terenie inwestycji, odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

- 3) przy realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie określa się potrzeb realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) na terenie działki budowlanej obowiązuje realizacja 2 miejsc postojowych na jedno mieszkanie;
- 5) w przypadku realizacji usług obowiązuje realizacja:
 - a) minimum 1 miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) minimum 1 miejsca postojowego na 50 m² powierzchni sprzedaży.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Zagrodowej i istniejącej przepompowni ścieków (poza obszarem planu), z której ścieki sanitarne przetłaczane są rurociągiem tłocznym ścieków do kanalizacji sanitarnej w ul. Granicznej (poza obszarem planu);
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się projektowaną kanalizacją deszczową po podczyszczeniu w separatorze, do istniejących rowów melioracyjnych położonych poza obszarem planu;
- 4) na działkach budowlanych, przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się dla wód opadowych i roztopowych ich:
 - a) retencjonowanie poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych i wtórne wykorzystanie do celów własnych lub na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej,
 - b) odprowadzenie na teren działki z zastosowaniem retencjonowania,
- 5) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej sieci gazowej w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);
- 6) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalację wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 7) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących źródło ciepła;
- 8) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej niskiego napięcia nn w ul. Zagrodowej (poza obszarem planu), która zasilana jest z istniejącej stacji transformatorowej słupowej 15/04 kV zlokalizowanej przy ul. Zagrodowej (poza obszarem planu);
- 9) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN, zlokalizowanej w obszarze planu i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 10) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 12) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 13) nowe sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe.

§ 7. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 8. Na obszarze objętym uchwałą traci moc Uchwała nr XXVIII/391/09 Rady Gminy Dobra z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23 – 168/26, 168/29 – 168/33, 168/39 – 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45, poz. 1124 z 08.07.2009 r.).

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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



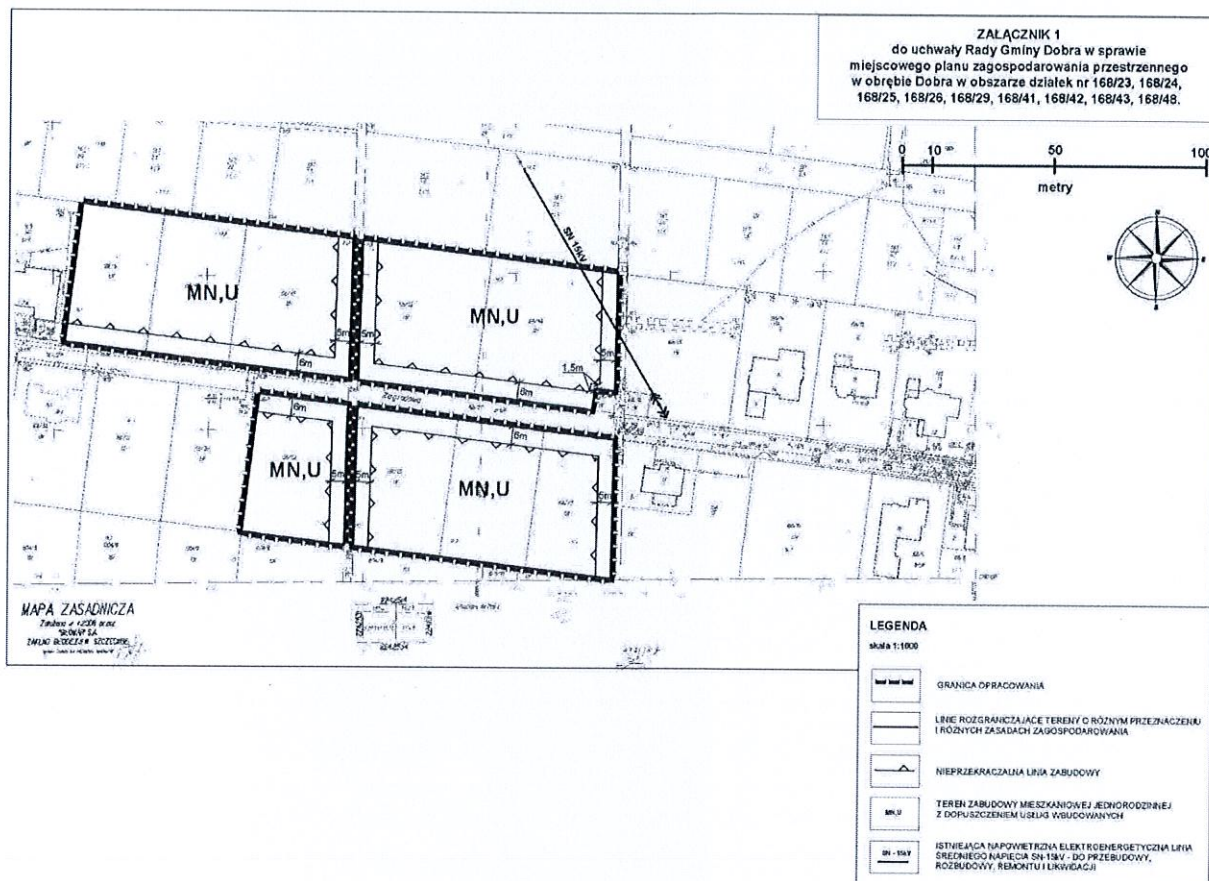
Przewodniczący Rady
Gminy


mgr Bartłomiej Miluch

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/268/2016

Rady Gminy Dobra

z dnia 29 grudnia 2016 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/268/2016

Rady Gminy Dobra

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) nie określa się sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ w granicach planu nie występują tereny, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XX/268/2016

Rady Gminy Dobra

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 10 października 2016 r. do 31 października 2016 r. nie wniesiono w ustawowym terminie żadnych uwag.