

**UCHWAŁA NR XXII/299/2017  
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra,  
w obrębie Mierzyn 2**

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, poz. 1948) 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) w związku z uchwałą Nr XIII/192/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2, Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2, zwany dalej „planem”, stwierdzając że nie narusza on 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.

2. Plan obejmuje działki nr 36/1, 36/2, 36/3, zlokalizowane w obrębie Mierzyn 2 w gminie Dobra, ponadto granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w obrębie Mierzyn 2 - załącznik nr 2;
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra 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 - załącznik nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczających drogę, w jakiej można sytuować budynek;
- 3) głównej kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą położoną kalenicę, wyznaczoną przez połączenie dachowe;
- 4) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren komunikacji - teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 1,0 m - okapów, zadaszeń nad wejściami i wjazdami oraz elementów architektonicznych realizowanych powyżej kondygnacji parteru, w tym między innymi balkonów i tarasów.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) nakaz zastosowania środków technicznych, zabezpieczających wody podziemne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 Dolina Kopalna Szczecin, przed zanieczyszczeniem.

**§ 6.** Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie na obszarze planu obiektów i terenów tego rodzaju.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

**§ 8.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

**§ 9.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,05 do 0,70;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 6) dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 30°;
- 7) dla dachów dwuspadowych nakaz realizacji głównej kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną;
- 8) maksymalną wysokość budynków: 9,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu;

- 9) liczbę kondygnacji budynków: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) kolor pokrycia dachowego: ceglasczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 11) kolor elewacji - biały, odcienie beżu, brązu, szarości, grafitu oraz naturalne kolory zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN, kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 14) obsługę komunikacyjną z ul. Zgodnej lub ul. Komercyjnej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

**§ 10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

**§ 11. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
    - a) przeznaczenie pod poszerzenie pola widoczności skrzyżowania ul. Zgodnej z ul. Komercyjną, zlokalizowanych poza obszarem planu,
    - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) nakaz zapewnienia dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej:
    - a) co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu,
    - b) co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden lokal użytkowy w przypadku realizacji lokali użytkowych, i jednego miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenu komunikacji, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenu MN, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości lokalizacji w granicach linii rozgraniczających terenu komunikacji;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
  - 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) zasilanie z:
    - sieci elektroenergetycznej,
    - indywidualnych źródeł energii elektrycznej wytwarzanej między innymi w układach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW lokalizowanych na dachach budynków, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
  - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dopuszczenie scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 200 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalną szerokości frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 8,0 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14,0 m<sup>2</sup>;
- 4) ustala się kąt położenia granicy działki do pasa drogowego minimum jednej z przyległych dróg – 70°-110°;
- 5) ustala się dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki.

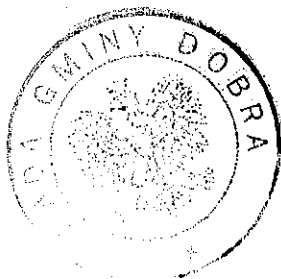
**§ 13.** Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

**§ 15.** Traci moc Uchwała Nr IX/146/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 16 października 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Mierzyn, Skarbimierzyce, w zakresie objętym granicami opracowania planu.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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



Przewodniczący Rady

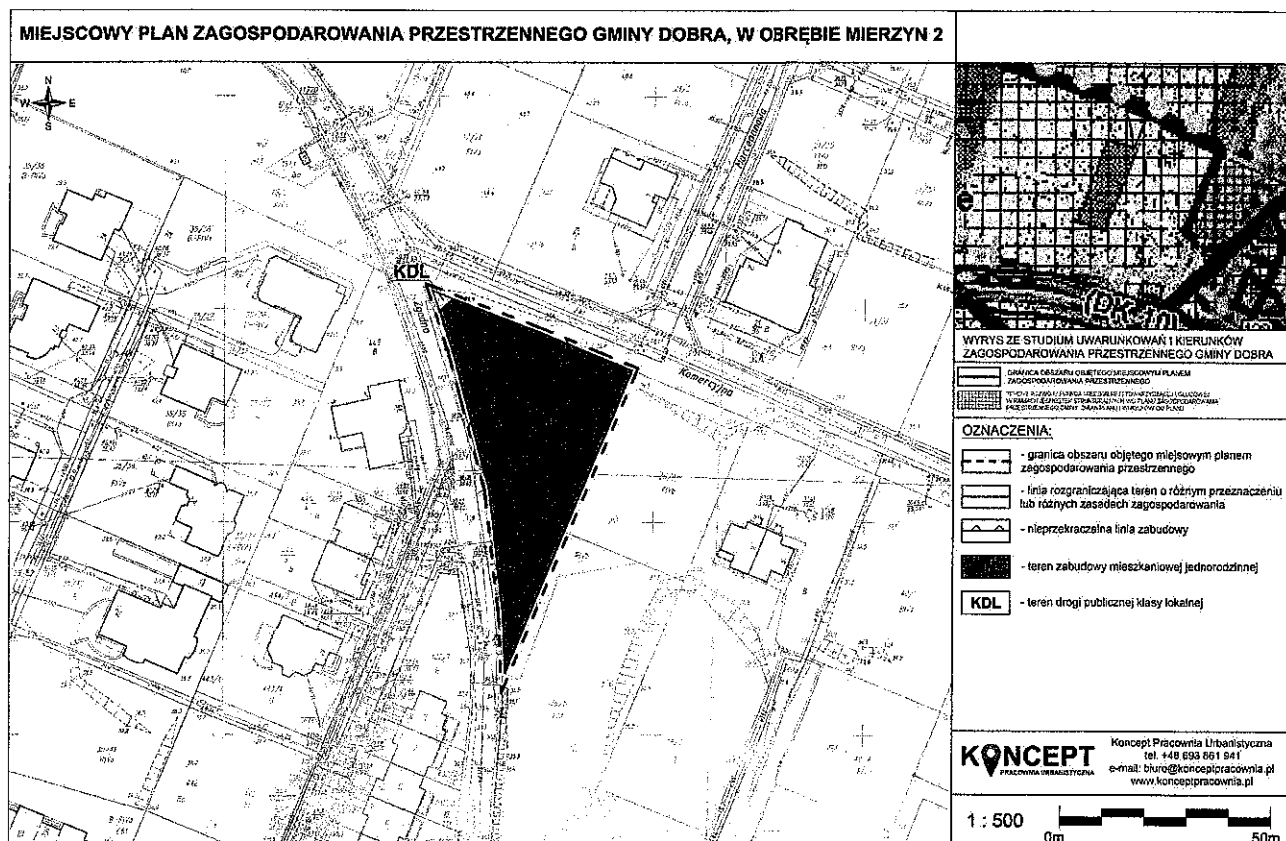
Gminy

  
mgr **Bartłomiej Miluch**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXII/299/2017

Rady Gminy Dobra

z dnia 30 marca 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/299/2017  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra  
w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 01.02.2017 r. do 22.02.2017 r. Na dzień 06.02.2017 r. ustalono termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 09.03.2017 r.

**§ 2.** W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Dobra nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/299/2017

Rady Gminy Dobra

z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra  
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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 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 rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.