

## **UCHWAŁA NR VII/79/07 RADY GMINY DOBRA z dnia 31 maja 2007 r.**

**w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego części obrębu Mierzyn 2  
jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmującego działki nr 113/48+113/53**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635 ) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

### **Rozdział 1 Ustalenia wstępne**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/361/05 Rady Gminy Dobra z dnia 22 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uchwalonego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r., uchwala się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego części obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmujący działki nr 113/48+113/53 o powierzchni 0,48 hektara.

2. Przedmiotem ustaleń planu jest ustalenie funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności - wielorodzinnej z dopuszczeniem wbudowanych usług nieuciążliwych.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 2. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych, zawartych w rozdziale 1;
- 2) ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 2;
- 3) przepisów końcowych, zawartych w rozdziale 3.

### **Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe**

§ 3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW/U** – o powierzchni 0,48 ha – ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, dopuszczeniem wbudowanych usług nieuciążliwych;
- 2) Zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem:
  - a) zakazuje się wtórnego podziału na działki budowlane,
  - b) ustala się możliwość scalenia istniejących działek budowlanych w ramach potrzeb regulacji własności terenu;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 50%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 40%,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: – 5,0 m od linii rozgraniczenia z ulicą Topolową; – 4,0 m od linii rozgraniczenia z ulicą Wykopaliskową;
  - d) zabudowa wieloklatkowa – do trzech kondygnacji nadziemnych, z dachami wysokimi z poddaszami użytkowymi (ostatnia kondygnacja wpisana w poddasze) i podpiwniczeniem (m.in.



- z wykorzystaniem na cele miejsc postojowych dla samochodów osobowych mieszkańców), do 12 lokali mieszkalnych w jednej klatce schodowej;
- e) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do kalenicy dachu - do 13,50 m;
  - f) dachy wysokie, typu „mansarda”, z kalenicami usytuowanymi „równolegle” do ciągu ulicy Topolowej i równoległe do ciągu ulicy Wykopaliskowej, o kącie nachylenia połaci: ściennych 25°+40°, dachowych: 10°+20°; wyklucza się lukarny dachowe w połaci północnej segmentów nr 34 i 35, z uwagi na przepisy odrębne;
  - g) szerokość elewacji frontowej (od strony ulicy Topolowej) – szerokość działki mierzona równoległe do linii rozgraniczenia pomniejszona o 8,0 m; dopuszcza się zwiększenie szerokości w oparciu o przepisy odrębne;
  - h) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi – w przeliczeniu pojemności 120 l. na 1 mieszkanie,

§ 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejących dróg publicznych, gminnych (ulicy Topolowej i ulicy Wykopaliskowej), z wjazdami w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) wejście na teren – w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych dla funkcji mieszkaniowej w postaci parkingów: podziemnego i terenowego w ilości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w przypadku realizacji usług.

§ 5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę – przyłącza z istniejącej sieci wodociągowej w ulicach: Topolowej i Wykopaliskowej; niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności, a także do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych – przyłączami w systemie grawitacyjnym do systemu kanalizacji zbiorczej w ulicach: Topolowej i Wykopaliskowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z dróg i powierzchni utwardzonych oraz dachów – przyłączami w systemie grawitacyjnym do systemu kanalizacji burzowej w ulicach: Topolowej i Wykopaliskowej;
- 4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów stałych – w systemie miejskim, po wstępnej segregacji wywóz na gminne składowisko odpadów;
- 5) zaopatrzenie w ciepło – w systemie indywidualnym;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – przyłączami z istniejącej sieci kablowej 0,4 kV w ulicach: Topolowej i Wykopaliskowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz – przyłączami z istniejącej sieci gazowej w ul. Topolowej;
- 8) zaopatrzenie telekomunikacyjne – przyłączami z istniejącej sieci kablowej w ulicach: Topolowej i Wykopaliskowej.

§ 6. Zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

- 1) Ustala się przestrzeganie ograniczeń i zakazów związanych z położeniem obszaru opracowania w strefie ochrony pośredniej ujęcia „wód podziemnych Świerczewo” przy ul. Przygodnej nr 1 w Szczecinie oraz wymogów wynikających z „Dokumentacji geologicznej, zawierającej ustalenia warunków hydrogeologicznych zbiornika wód podziemnych Dolina Kopalna Szczecin (GZWP nr 122)”;
- 2) W przypadku naruszenia systemu melioracyjnego w obszarze planu konieczna jest jego odbudowa, w dostosowaniu do planowanych inwestycji; sposób zagospodarowania działek nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych ze szkodą dla terenów sąsiednich;
- 3) Warstwę próchniczą ziemi, usuniętą przy realizacji inwestycji, należy wykorzystać do nasadzeń zieleni lub rekultywacji innych terenów;
- 4) Na obszarze planu obowiązują zakazy:
  - a) zanieczyszczania, niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleb i rzeźby terenu przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwego składowania odpadów i odprowadzania ścieków,
  - b) wznoszenia obiektów budowlanych lub zespołów tych obiektów oraz urządzeń w sposób szkodliwie wpływający na powierzchnię ziemi;

- 5) Na obszarze planu, podczas prowadzenia robót budowlanych, obowiązują nakazy:
- utrzymywania terenu budowy i wykopów w stanie bez stojącej,
  - gromadzenia materiałów pochodzących z budowy w wydzielonych miejscach w sposób bezpieczny dla środowiska,
  - starannego sprawdzania stanu technicznego pracujących maszyn budowlanych i transportowych w celu zabezpieczenia przed wyciekami do podłoża,
  - podjęmowania wszelkich kroków mających na celu stosowanie się do przepisów i norm w zakresie ochrony środowiska.

§ 7. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego:

Zgodnie z art.32 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz.1568 z późniejszymi zmianami), w trakcie wykonywania robót ziemnych, w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ono zabytkiem zobowiązuje się Właściciela/Użytkownika terenu do:

- wstrzymania wszelkich prac mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczenia przedmiotu i miejsca jego odkrycia,
- niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 8.1. Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 10 i art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 % dla całego obszaru planu.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Dobrej.

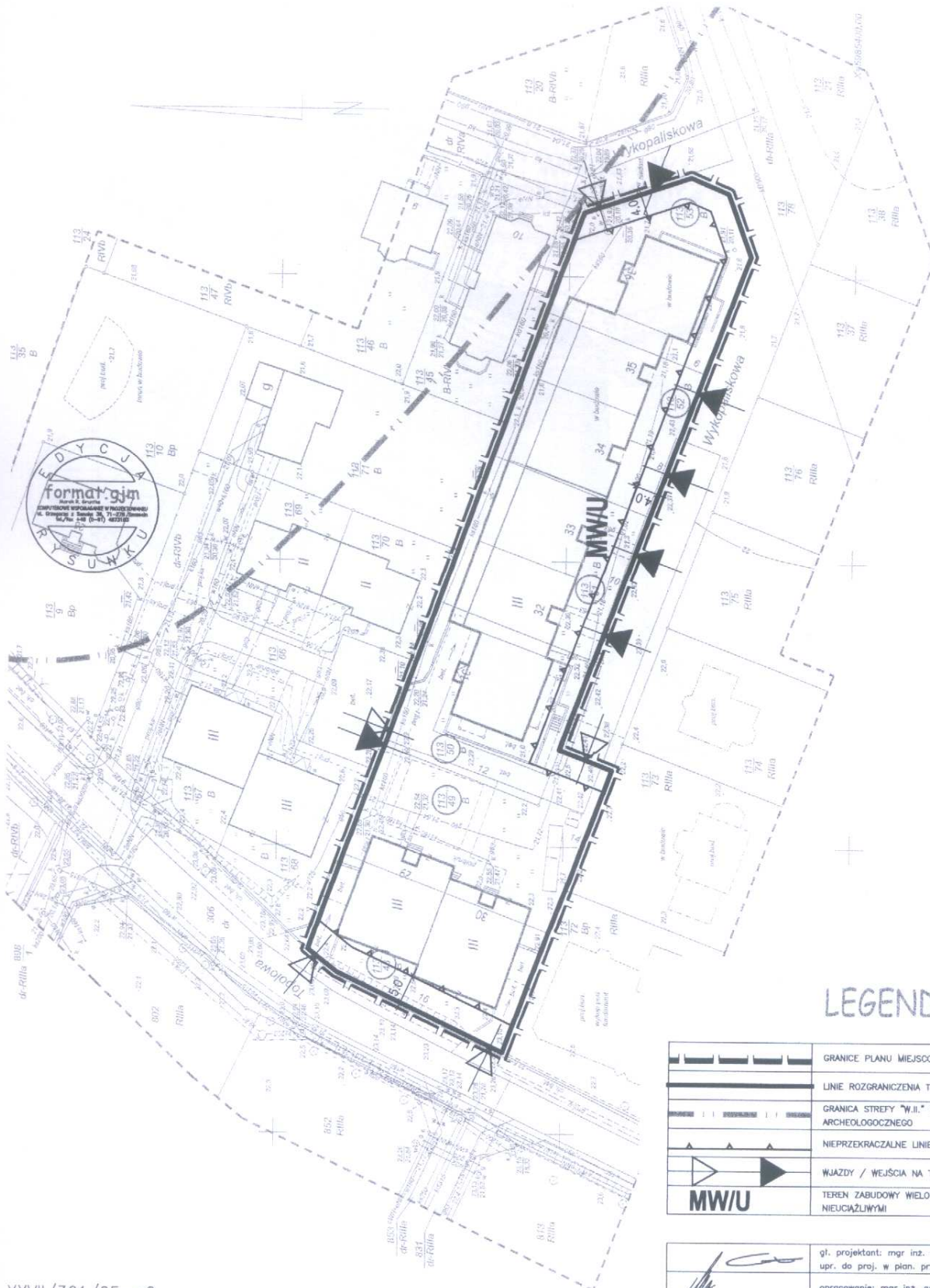
**Przewodniczący Rady Gminy**



PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*mgr Bartłomiej Miłuch*



PLAN MIEJSCOWY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU OBSZARU OBREBU MIERZYN 2 JEDNOSTKI EWIDENCYJNEJ GM. DOBRA  
OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 113/48-113/53 - SKALA 1:500

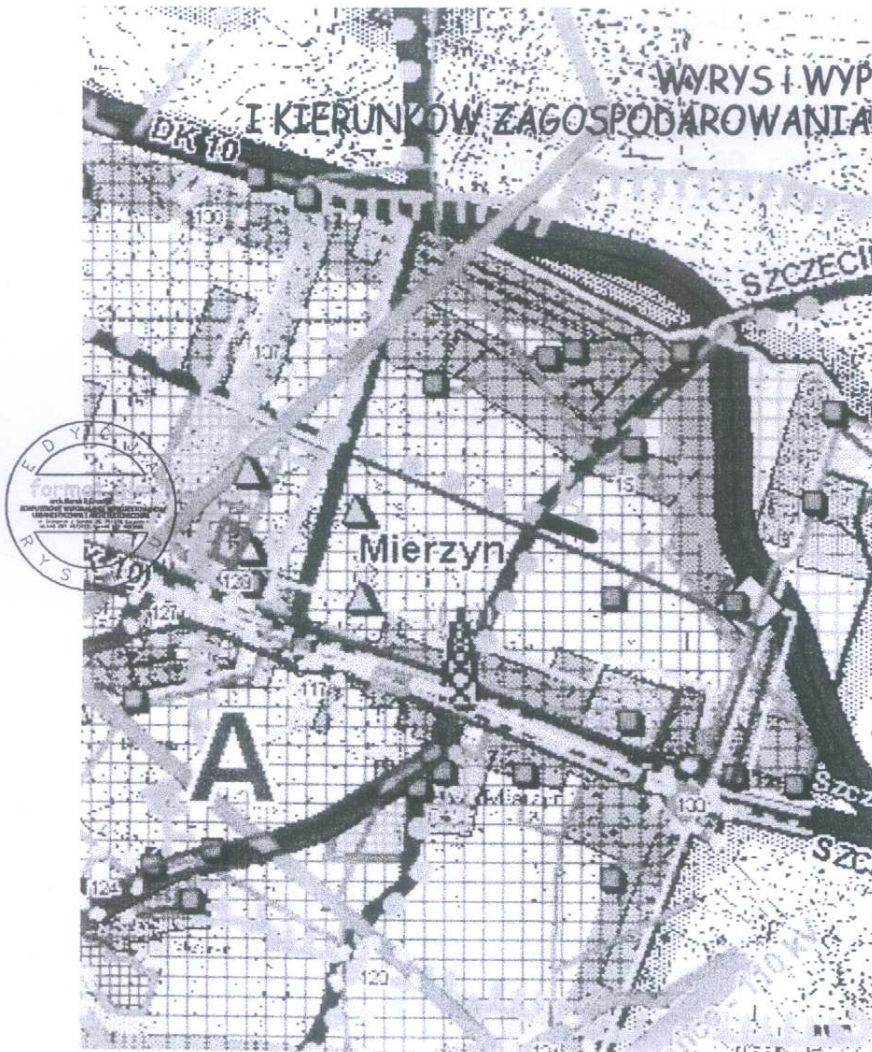


LEGENDA:

	GRANICE PLANU MIEJSCOWEGO Z. P.
	LINIE ROZGRANICZENIA TERENU
	GRANICA STREFY "W.II." OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	WJAZDY / WEJŚCIA NA TEREN
	TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ Z WBUDOWANYMI USŁUGAMI NIEUCZŁUWYMI

	gl. projektant: mgr inż. arch. Marek Grunke upr. do proj. w plan. przestrzennym nr 589/B8
	opracowanie: mgr inż. arch. Monika Wyrwicz

# WYRYS I WYPIS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA



STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO G.M. DOBRA 10

Rejon „A” - charakteryzuje się intensywnym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, który będzie kontynuowany w następnych latach. Jest to widoczne w obecnych podziałach geodezyjnych gruntów zarówno na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jak również rolniczych. Stopniowo zaniknie funkcja rolnicza. Tereny mieszkaniowe tego rejonu są silnie powiązane z miastem Szczecinem w zakresie korzystania z usług, jak i zatrudnienia w zakładach pracy na terenie Szczecina. W rejonie tym przyjmuje się średnią wielkość działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup> o maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje (do 15,0 m). Dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o wysokości jak wyżej) w osiedlach jednorodzinnych w wielkości 10 – 20%, każdorazowo przy akceptacji Zarządu Gminy Dobra, jako wynik prowadzonej polityki przestrzennej gminy. Z analizy zgłoszonych wniosków wynika, że rejon ten może docelowo zamieszkiwać 28 000 – 30 000 mieszkańców. Ze względu na ogromne koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej, inwestowanie na tym terenie może odbywać się etapami.

## LEGENDA:

	TERENY FUNKCJI MIESZKANIEJ I TOWNIZACJI MIESZKANIEJ
	OSIEDZIA OPRACOWANE PLANU MIESZKANIEJ
	OPRACOWANIE: mgr inż. arch. Sławek Grzesiak mgr. do projekt. w plan. przestrzennym nr 359/98



ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR. XVII/79/07  
RADY GMINY W DOBRZEJ  
Z DNIA 31.05.07r.



ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR VIII/19/07  
RADY GMINY DOBRA  
Z DNIA 31 MAJA 2007 R.

w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obrębu Mierzyn 2, jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmującego dz. nr 113/48+113/53

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art.20 ust, 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717; z 2004 nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), Rada Gminy w Dobrej rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Wójta Gminy Dobra z dnia 10 kwietnia 2007 r. w sprawie braku uwag do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obrębu Mierzyn 2, jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmującego dz. nr 113/48+113/53 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 lutego do 02 kwietnia 2007 r., tj. w okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni po upływie wyłożenia, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4  
DO UCHWAŁY NR VII/~~79~~/07  
RADY GMINY DOBRA  
Z DNIA 31 MAJA 2007 R.

w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego obrębu  
Mierzyn 2, jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmującego dz. nr 113/48+113/53

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej  
oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz.717; z 2004 nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492), Rada Gminy w Dobrej rozstrzyga co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące – zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zmianami) – zadania własne gminy, nie występują na obszarze objętym projektem planu i w związku z tym nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji i zasadach ich finansowania.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej występujące na obszarze objętym niniejszym planem obejmują wyłącznie zadania własne użytkowników terenu w postaci przyłączy.