

UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 26 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, zmiany: Dz.U. z 1999 r. Nr 41 poz.412, Nr 111 poz.1279; z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz.1268; z 2001 r. Nr 5 poz.42, Nr 14 poz.124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz.1229, Nr 154 poz.1804; z 2002 r. Nr 113 poz.984, Nr 130 poz.1112) oraz art. 85 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), Rada Gminy w Dobrej uchwala co następuje :

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/103/99 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do zmiany w planie, zmienioną uchwałą nr V/61/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 14 sierpnia 2002 r., uchwala się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zatwierdzonym uchwałą Nr VII/35/94 Rady Gminy w Dobrej z dnia 8 grudnia 1994 r. (Dz.U. Woj. Szczecińskiego z 1994 r. Nr16) .

§ 2. Granice obszaru opracowania, obejmujące działki nr: cz.208, 286, 315, 316, cz.317, cz.318/6, 319, 320, 321, 322, 323 położone w obrębie geodezyjnym Dobra , o łącznej powierzchni 55,12 ha, zaznaczono na rysunkach zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki graficzne nr 1, 2, 3, 4, 5 do niniejszej uchwały .

§ 3. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z osiedlowymi usługami towarzyszącymi.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszej zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra jest uzyskanie ładu przestrzennego, ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych, zwłaszcza w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego oraz infrastruktury technicznej.

§ 5.1. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu :

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami przyporządkowanymi tym terenom
- 2) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W II oraz W III
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy

2. Wszystkie symbole graficzne użyte na rysunkach zmiany planu zostały objaśnione w legendzie .

§ 6. Ustalenia zmiany planu, zawarte w tekście uchwały, obejmują :

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem MNj /U
- 2) tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem UP , usług oświaty – UPo i usług sportu – UPs ,
- 3) tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – UC ,
- 4) tereny zieleni ogólnodostępnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – ZP
- 5) tereny urządzeń tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – KL, KD, KDw, KP, KPj
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem EE – urządzenia elektroenergetyczne, WZ – urządzenia ujęcia wody, Kt – pasy techniczne uzbrojenia
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu
- 8) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego

§ 7. Obszar, o którym mowa w § 2 do chwili zagospodarowania zgodnie ze zmianą funkcji terenu, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

§ 8. Na obszarze, o którym mowa w § 2 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia .

§ 9. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie , które powinno przeważać na danym obszarze , wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe , które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe – zasady zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1 MNj/U .

2. Na terenie 1 MNj/U dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w obiekty mieszkalne, związanych z obsługą ludności, usług handlu i gastronomii oraz usługi niematerialne, które nie kolidują z funkcją mieszkaniową .

3. Dla terenu 1 MNj/U ustala się :

- 1) typ zabudowy – zabudowa wolnostojąca, bliźniacza .
- 2) powierzchnię zabudowy - do 30 % powierzchni działki
- 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w dachu stromym - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy
- 4) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o - 45^o

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.50 % powierzchni działki
 - 6) zachowanie w max stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla uzyskania odpowiedniego nasłonecznienia terenu oraz ze względów sanitarnych
 - 7) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej : 800,0 m²
 - b) dla zabudowy bliźniaczej : 500,0 m²
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy :
 - a) 5,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne
 - b) 7,0 m od linii rozgraniczającej drogę lokalną (01 KL)
4. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się poprzez projektowaną gminną drogę lokalną, oznaczoną symbolem 01 KL, gminne i wewnętrzne drogi dojazdowe oraz wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne.
5. Na każdej działce budowlanej konieczna jest realizacja minimum dwóch miejsc postojowych.
6. Dla usług konieczne jest wydzielenie miejsc postojowych na terenie własnej działki w zależności od przewidywanych potrzeb.

§ 11. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2 MNj/U**.

2. Na terenie 2 MNj/U dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w obiekty mieszkalne, związanych z obsługą ludności, usług handlu i gastronomii oraz usługi niematerialne , które nie kolidują z funkcją mieszkaniową.

3. Dla terenu 2 MNj/U ustala się :

- 1) typ zabudowy – zabudowa szeregowa, bliźniacza, wolnostojąca
 - 2) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki
 - 3) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji w tym jedna kondygnacja w dachu stromym - do 9,0 m od poziomu terenu do kalenicy.
 - 4) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o - 45^o
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.50 % powierzchni działki
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne
 - 7) minimalną szerokość segmentu zabudowy szeregowej - 9,0 m.
 - 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy szeregowej : 350,0 m²
 - b) dla zabudowy bliźniaczej : 500,0 m²
 - c) dla zabudowy wolnostojącej : 800,0 m²
4. Obsługę komunikacyjną terenów ustala się poprzez projektowane gminne i wewnętrzne drogi dojazdowe oraz wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne.
5. Na każdej działce budowlanej konieczna jest realizacja minimum dwóch miejsc postojowych.
6. Dla usług konieczne jest wydzielenie miejsc postojowych na terenie własnej działki w zależności od przewidywanych potrzeb.

§ 12. 1. Wyznacza się teren usług publicznych w zakresie oświaty , o powierzchni 1,53 ha, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **3 UPo**.

2. Dla terenu 3 UPo ustala się :

- 1) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy dla realizacji szkoły
- 2) możliwość modernizacji oraz rozbudowy istniejących obiektów
- 3) powierzchnię zabudowy - do 50 % powierzchni działki
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, w tym jedna kondygnacja w dachu stromym - do 13,0m od poziomu terenu do kalenicy
- 5) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20⁰ - 45⁰
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.30 % powierzchni działki
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy :
 - a) 10,0m od linii rozgraniczającej drogę lokalną, oznaczoną symbolem 01 KL
 - b) 10,0m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 02 KD oraz ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem 10 KPj

3. Realizacja funkcji sportowej dla potrzeb szkoły - na terenach 6 UPs oraz 7 UPs.

4. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez drogę lokalną 01 KL.

5. Miejsca postojowe zabezpieczające potrzeby planowanej inwestycji - na terenie wydzielonego parkingu 1 KS.

6. Na terenie 3 UPo dopuszcza się realizację miejsc postojowych jedynie wzdłuż gminnej drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 01 KL.

§ 13. 1. Wyznacza się teren usług publicznych w zakresie administracji, zdrowia, kultury, nauki o łącznej powierzchni 3,63 ha, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4 UP**.

2. Dla terenu 4 UP ustala się :

- 1) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki .
- 2) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji , w tym jedna kondygnacja w dachu stromym - do 13,0m od poziomu terenu do kalenicy
- 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20⁰ - 45⁰
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.30 % powierzchni działki
- 5) zachowanie w max stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla uzyskania odpowiedniego nasłonecznienia terenu oraz ze względów sanitarnych
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 02 KD oraz gminnych ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem 10 KPj
- 7) dopuszcza się wtórny podział terenu przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki – 2 000 m²

3. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez gminną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 02 KD oraz gminne ciągi pieszo-jezdne, oznaczone symbolem 10 KPj.

§ 14. 1. Wyznacza się teren usług komercyjnych w zakresie oświaty, zdrowia, opieki społecznej, o powierzchni 0,31 ha, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **5 UC**.

2. Dla terenu 5 UC ustala się :

- 1) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki
- 2) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji w tym jedna kondygnacja w dachu stromym - do 11,0m od poziomu terenu do kalenicy
- 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o - 45^o
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.30 % powierzchni działki
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 06 KDw oraz linii rozgraniczającej teren 12 ZP

4. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 06 KDw.

5. Na terenie ustalenia należy wydzielić miejsca postojowe w ilości zabezpieczającej potrzeby realizowanej inwestycji – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, w zakresie sportu i rekreacji o powierzchni 2,52 ha, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 6 UPs.

2. Na terenie 6 UPs ustala się realizacja obiektów sportowych (możliwość adaptacji istniejących budynków) dla celów szkoły położonej na terenie 3 UPo oraz dla potrzeb mieszkańców .

3. Dopuszcza się , jako funkcję uzupełniającą usługi handlu, gastronomii i kultury do 10 % powierzchni funkcji podstawowej.

4. Dla terenu 6 UPs ustala się :

- 1) powierzchnię zabudowy - do 40 % powierzchni działki
- 2) wysokość zabudowy – do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy
- 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o - 45^o
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.30 % powierzchni działki
- 5) zachowanie w max stopniu istniejącego zadrzewienia z możliwością wycinki niezbędnych drzew dla uzyskania odpowiedniego nasłonecznienia terenu oraz ze względów sanitarnych
- 6) konieczność zastosowania pasa zieleni izolacyjnej (wysokiej , zróżnicowanej gatunkowo) o szerokości 3,0 m , od strony sąsiadujących terenów oznaczonych symbolem 4 UP.
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej gminną drogę dojazdową 02KD

5. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez gminną drogę dojazdową znaczoną symbolem 02KD.

6. Miejsca postojowe zabezpieczające potrzeby planowanej inwestycji - na terenie wydzielonego parkingu , oznaczonego symbolem 3 KS.

§ 16. 1. Wyznacza się teren usług publicznych, w zakresie sportu i rekreacji o powierzchni 1,73 ha, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 7 UPs.

2. Na terenie 7 UPs ustala się realizacja boisk, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów socjalnych

3. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej przy spełnieniu warunku, że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 5 % powierzchni ustalenia 7 UPs.

4. Dla terenu 7 UPs ustala się :

- 1) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji w tym jedna kondygnacja w dachu - do 8,0 m od poziomu terenu do kalenicy
- 2) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° - 45°
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.30 % powierzchni działki
- 4) miejsca parkingowe na wydzielonych terenach - 1 KS i 2 KS (tereny parkingów) .
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy :
 - a) 10,0m od linii rozgraniczającej gminną drogę lokalną 01 KL
 - b) 7,0 m od linii rozgraniczającej gminną drogę dojazdową 02 KD

5. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez gminną drogę lokalną 01 KL oraz gminną drogę dojazdową oznaczoną symbolem 02 KD.

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług komercyjnych o powierzchni 0,24 ha, w zakresie handlu i gastronomii oraz rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **8 UC**.

2. Dla terenu 8 UC ustala się :

- 1) powierzchnię zabudowy - do 50 % powierzchni działki
- 2) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji w tym jedna kondygnacja w dachu stromym - do 10,0m od poziomu terenu do kalenicy
- 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° - 45°
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.30 % powierzchni działki
- 5) parkowanie w granicach własnych działki przy założeniu – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 6) konieczność zastosowania pasa zieleni izolacyjnej (wysokiej , zróżnicowanej gatunkowo) o szerokości 5.0 m , od strony sąsiadujących terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem 1 MNj/U.
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy - 7,0 m od linii rozgraniczającej gminną drogę lokalną 01 KL

3. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez gminną drogę lokalną 01 KL.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych o powierzchni 1,94 ha, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **9 UC**.

2. Ustala się lokalizację usług rzemiosła , o strefie uciążliwości ograniczonej liniami rozgraniczającymi ustalenia 9 UC.

3. Dopuszcza się realizację obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedażowa nie przekracza 1000,0 m² oraz obiektów biurowych, administracyjnych i magazynowych.

4. Dla terenu 9 UC ustala się :

- 1) możliwość wykorzystania istniejącej zabudowy (przebudowa, modernizacja) lub realizacja nowych obiektów usługowych
- 2) powierzchnię zabudowy do 50 % powierzchni działki .
- 3) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji w tym jedna kondygnacja w dachu - do 12,0 m od poziomu terenu do kalenicy
- 4) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° - 45°

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.20 % powierzchni działki
- 6) parkowanie w granicach własnych działki przy założeniu – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 7) możliwość dokonania wtórnego podziału na działki usługowe o minimalnej pow. 2 000,0 m² .
- 8) nieprzekraczalną linię zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej gminną drogę lokalną 01 KL oraz gminną drogę dojazdową 02 KD

5. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się poprzez gminną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 02KD.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych, w zakresie administracji, handlu, gastronomii, rzemiosła, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 10 UC o powierzchni 0,30 ha i 11 UC o powierzchni 0,24 ha.

2. Dla terenu 10 UC i 11 UC ustala się :

- 1) powierzchnię zabudowy - do 50 % powierzchni działki .
- 2) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji - do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy
- 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20^o - 45^o
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – min.20 % powierzchni działki
- 5) parkowanie w granicach własnych działek , przy założeniu – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 6) zakaz realizacji inwestycji , która mogłaby negatywnie wpłynąć na stan środowiska w przylegającym oczku wodnym [teren 19 ZP].
- 7) możliwość dokonania wtórnego podziału na działki usługowe o minimalnej pow. 1 500,0 m² .
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) 10,0 m od linii rozgraniczającej gminną drogę lokalną 01 KL
 - b) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę dojazdową 05 KDw

3. Ze względu na zlikwidowaną na terenie 10 UC stację paliw ustala się konieczność przeprowadzenia badania gruntu pod względem zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i przystosowania terenu dla celów nowej funkcji usługowej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną :

- 1) terenu 10 UC - poprzez gminną drogę lokalną oznaczoną symbolem 01 KL oraz wewnętrzną drogę dojazdową oznaczoną symbolem 05 KDw.
- 2) terenu 11 UC - poprzez gminną drogę lokalną oznaczoną symbolem 01 KL.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny ogólnodostępnej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 12 ZP o powierzchni 1,58 ha oraz 13 ZP o powierzchni 1,37 ha.

2. Na terenie 12 ZP i 13 ZP ustala się :

- 1) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych
- 2) możliwość realizacji elementów małej architektury, oświetlenia oraz ścieżek spacerowych o utwardzonej nawierzchni (kostka kamienna)
- 3) możliwość realizacji placów zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych (np.: korty tenisowe, mini golf)

- 4) możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz miejsc postojowych wzdłuż gminnej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 01 KL
- 5) obowiązek nasadzenia zróżnicowanej gatunkowo zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości min. 2,0 m , od strony sąsiadujących terenów mieszkaniowych oznaczonych symbolem 1 MNj/U

3. Dopuszcza się możliwość wykorzystania istniejącego podziemnego magazynu znajdującego się na terenie 12 ZP dla funkcji usługowej w zakresie małej gastronomii , handlu lub magazynu sprzętu sportowo-rekreacyjnego .

§ 21. 1. Wyznacza się tereny ogólnodostępnej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **14 ZP** o powierzchni 0,49 ha oraz **18 ZP** o powierzchni 0,17 ha.

2. Na terenie 14 ZP i 18 ZP ustala się zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych

§ 22. 1. Wyznacza się teren ogólnodostępnej zieleni parkowej o powierzchni 0,93 ha, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **15 ZP**.

2. Na terenie 15 ZP ustala się :

- 1) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych
- 2) możliwość realizacji elementów małej architektury, oświetlenia oraz ścieżek spacerowych o utwardzonej nawierzchni (kostka kamienna)
- 3) możliwość realizacji placów zabaw, urządzeń sportowo-rekreacyjnych

§ 23. 1. Wyznacza się tereny ogólnodostępnej zieleni parkowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **16 ZP** o powierzchni 1,98 ha, **17 ZP** o powierzchni 1,55 ha, **19 ZP** o powierzchni 1,14 ha.

2. Na terenie 16 ZP, 17 ZP, 19 ZP ustala się :

- 1) zakaz wtórnego podziału
- 2) zakaz wycinki istniejącego drzewostanu, za wyjątkiem cięć sanitarnych
- 3) możliwość realizacji elementów małej architektury, oświetlenia oraz oraz ścieżek spacerowych o utwardzonej nawierzchni (kostka kamienna)
- 4) zachowanie istniejących oczek wodnych z możliwością uregulowania ich brzegów.
- 5) możliwość realizacji placów zabaw, ażurowych pawilonów ogrodowych

§ 24. 1. Wyznacza się tereny parkingów ogólnodostępnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami : **1 KS** o powierzchni 0,23 ha, **2 KS** o powierzchni 0,28 ha i **3 KS** o powierzchni 0,21 ha.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną :

- 1) terenu 1 KS poprzez gminną drogę lokalną, oznaczoną symbolem 01 KL
- 2) terenu 2 KS i 3 KS poprzez gminną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem 02 KD.

3. Na terenie 2 KS ustala się obowiązek zastosowania zieleni izolacyjnej zróżnicowanej gatunkowo w pasie o szerokości min. 2,0 m od strony terenu 2 WZ.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem:

- 1) **01 KL** – gminna droga lokalna, dla której ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m , poza istniejącym odcinkiem drogi od osiedla do drogi powiatowej DP 41 409, dla którego pozostawia się zmienną szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 28,0-14,0m (według rysunku zmiany planu)
 - b) realizację ścieżki rowerowej jednostronnej
 - c) włączenie do drogi powiatowej nr 41 409 oraz nr 41 419 poprzez skrzyżowanie
 - d) realizację sieci uzbrojenia technicznego
- 2) **02 KD** – gminna droga dojazdowa, dla której ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12.0 m
 - b) realizację sieci uzbrojenia technicznego
- 3) **03 KDw, 04 KDw, 05 KDw, 06 KDw** – wewnętrzne drogi dojazdowe, dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12.0 m,
 - b) realizację sieci uzbrojenia technicznego
- 4) **KP** – wewnętrzne ciągi piesze ogólnodostępne, dla których ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 5.0 m
 - b) realizację elementów małej architektury oraz ścieżek spacerowych o utwardzonej nawierzchni [kostka kamienna]
 - c) realizację sieci uzbrojenia technicznego
- 5) **07 – 09 KPj, 11 – 12 KPj** – wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne oraz **10 KPj** - gminny ciąg pieszo-jezdny, dla których ustala się:
 - a) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 10.0 m
 - b) realizację sieci uzbrojenia technicznego

§ 26. 1. Wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami : **1 EE** o powierzchni 0,03 ha, **2 EE** o powierzchni 0,01 ha i **3 EE** o powierzchni 0,01 ha.

2. Teren **1 EE** obejmuje istniejącą stację transformatorową 15/0.4 kV, typu miejskiego.

3. Na terenie **2 EE** i **3 EE** ustala się realizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego .

4. Ustala się obsługę komunikacyjną :

- 1) terenu **1 EE** poprzez gminną drogę lokalną, oznaczony symbolem **01 KL**
- 2) terenu **2 EE** poprzez gminną drogę lokalną, oznaczoną symbolem **01 KL**
- 3) terenu **3 EE** poprzez wewnętrzną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem **04 KDw**.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny istniejących urządzeń ujęcia wody, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem **1 WZ** o powierzchni 0,04 ha i **2 WZ** o powierzchni 0,03 ha.

2. Adaptacja istniejących na terenie **1 WZ** urządzeń , na studnie publiczne zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną :

- 1) terenu **1 WZ** poprzez gminny ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **10 KPj**.
- 2) terenu **2 WZ** poprzez gminną drogę dojazdową, oznaczoną symbolem **02 KD**.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny pasów technicznych uzbrojenia, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **1 Kt** oraz **2 Kt**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) 1 Kt – według rysunku zmiany planu – istniejąca szerokość działki nr 323
- 2) 2 Kt – 10,0 m

3. Ustala się realizację sieci uzbrojenia w pasie:

- 1) 1 Kt – kanalizacja sanitarna grawitacyjna i kanalizacja deszczowa
- 2) 2 Kt – kanalizacja sanitarna grawitacyjna i kanalizacja deszczowa, gazociąg średniego ciśnienia, sieć wodociągowa, linia elektroenergetyczna niskiego napięcia

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska

§ 29. Zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni oraz wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

§ 30. Zachowanie istniejących oczek wodnych.

§ 31. W przypadku naruszenia systemu melioracyjnego w obszarze zmiany konieczna jest jego odbudowa, w dostosowaniu do planowanych inwestycji.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

§ 32. Na części terenu objętego zmianą występuje strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych :

- 1) W III - ograniczonej ochrony archeologicznej - obowiązują rygory:
 - a) uzgodnienie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego przez służbę ochrony zabytków;
 - b) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora.
Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków.
Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.
- 2) W II - częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej - obowiązują rygory:
 - a) zachowanie stanowiska ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej
 - b) uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich , budowlanych i innych przez służbę ochrony zabytków. Obowiązuje każdorazowo występowanie o szczegółowe wytyczne konserwatorskie i opinie przed podjęciem decyzji o jakiegokolwiek działalności

- c) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy ochrony archeologiczno-konserwatorskiej , obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt Inwestora, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji ; Właściciele , użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 1-miesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowanie robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim . Badania archeologiczne mają charakter sezonowy , w okresie od maja do końca września
- d) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków .

Rozdział 5

Ustalenia w zakresie infrastruktury

§ 33. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

- 1) na obszarze zmiany w planie ustala się wyłącznie zorganizowany sposób gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzania ścieków oraz zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną.
- 2) przebiegi sieci - w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjne

§ 34. Obsługę obszaru w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z ujęciem w Wołczkowie
- 2) na terenach oznaczonym symbolem 1 WZ i 2 WZ - adaptacja istniejących studni na cele publiczne , zgodnie z przepisami szczególnymi ; w przypadku wystąpienia innych urządzeń do poboru wody – przeprowadzić ich likwidację zgodnie z obowiązującymi przepisami
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - poprzez projektowaną kanalizację sanitarną grawitacyjno – tłoczną do istniejącej kanalizacji sanitarnej w Redlicy [działka geod. nr 9/13],
 - a) projektuje się w pasie drogowym drogi 01 KL oraz 05 KDw dwie przepompownie ścieków, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem NOp – lokalizacje wg rysunku zmiany planu,
 - b) odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie komunalna oczyszczalnia ścieków w Redlicy,
 - c) odprowadzenie ścieków opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej, wylot kolektora wyposażyc w urządzenie podczyszczające,
 - d) odbiornikiem wód opadowych będzie rów melioracyjny poza obszarem opracowania, wg rysunku zmiany planu,
- 4) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - w systemie miejskim; 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.
- 5) W zakresie elektroenergetyki ustala się:

- a) zasilanie obszaru opracowania z 1 istniejącej i 2 projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego ; stacje zasilić projektowaną linią kablową średniego napięcia w układzie pierścieniowym, z istniejącej w rejonie zmiany linii napowietrznej SN
 - b) planowane obiekty zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia
 - c) istniejąca linia kablowa SN zasilająca istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV – do przebudowy
 - d) fragmenty istniejącej sieci kablowej niskiego napięcia kolidujące z planowanym zagospodarowaniem terenu – do przebudowy; trasy ich przebiegu dostosować do projektowanej sieci komunikacyjnej
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zasilanie obszaru opracowania gazem przewodowym średniego ciśnienia z istniejącego gazociągu ś.c. biegnącego wzdłuż drogi powiatowej nr 41 409 Wołczkowo – Dobra
 - b) istniejące i planowane obiekty zasilić projektowaną siecią rozdzielczą średnioprężną;
 - c) przyłączenie odbiorców do sieci za pośrednictwem domowych węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe
 - d) przewiduje się zużycie gazu do celów socjalno-bytowych, grzewczych oraz w sektorze usług
- 7) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
- a) na terenach: 3 UPo, 6 UPs, 7 UPs zaopatrzenie obiektów w energię cieplną z istniejącej kotłowni lokalnej, za pośrednictwem projektowanych ciepłociągów ; zaleca się modernizację kotłowni z przestawieniem źródła ciepła na zasilanie ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe ; dopuszcza się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne
 - b) dla pozostałej zabudowy – rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne ; dopuszcza się, w miarę możliwości, przyłączanie obiektów do istniejącej kotłowni lokalnej, znajdującej się na terenie 3 UPo
- 8) W zakresie telekomunikacji ustala się:
- a) obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze opracowania przez centralę telefoniczną zlokalizowaną w m. Dobra
 - b) sieć abonencką wykonać jako sieć kablową

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 35. Dla obszaru objętego opracowaniem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i sklasyfikowanych jako R III b , R IV a , R IV b o łącznej powierzchni 0,33 ha na cele nierolnicze (na poszerzenie drogi 01 KL) .

§ 36. Na obszarze objętym niniejszą zmianą w planie tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Dobrej nr VII / 35 / 94 z dnia 8.12.1994 r. (Dz. Urzęd. Woj. Szcz. z 16.12.1994 r. Nr 16, poz.157) .

§ 37. Zgodnie z art.10st.3 ; art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości w wysokości :

- 1) dla terenów mieszkaniowych - 0 %
- 2) dla terenów usług komercyjnych – 0 %
- 3) dla pozostałych – 0 % .

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
T. Leszczyński
mgr Teodor Leszczyński