

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DOBRA

z dnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica, obejmującego działki nr 857/55-857/80.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), **Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr II/27/2014 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica, obejmującego działki nr 857/55-857/80, po stwierdzeniu nienaruszalności 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, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica, obejmującego działki nr 857/55-857/80, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,3907 ha, oznaczony na rysunku planu,

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu (Załącznik Nr 1) w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | | |
|-----|--------|--------|
| 1) | 1 MN | 0,2943 |
| 2) | 2 MN | 1,5180 |
| 3) | 3 MN | 1,8006 |
| 4) | 4 MN | 1,0196 |
| 5) | 5 MN | 0,3231 |
| 6) | 6 MN | 0,8086 |
| 7) | 7 MN | 0,3732 |
| 8) | 8 MN | 1,3777 |
| 9) | 9 KDD | 0,2295 |
| 10) | 10 KDW | 0,4467 |

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi wewnętrznej i teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej – drogi dojazdowej.

§ 3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica, obejmujący działki nr 857/55-857/80, opracowany w skali 1:1000
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

§ 4. Na rysunku planu ustalono następujące obowiązujące elementy planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) granicę strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Grzepnicy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy (przednia i tylna)
- 6) drzewa do bezwzględneho zachowania;
- 7) przebieg sieci uzbrojenia technicznego (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej oraz oświetlenia ulicznego).

Rozdział 2 Zasady konstrukcji planu

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

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

1,2 - liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego;

symbol terenu oznaczający odpowiednio:

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- KDD - teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej - dojazdowej,
- KDW - teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia planu dla poszczególnych terenów elementarnych formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 6. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem 35°-45°;
- 2) **dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym** – dach budynku usytuowany odpowiednio szczytem lub kalenicą równoległe do frontu działki budowlanej;

- 3) **front działki budowlanej** – granica działki przylegająca do ulicy, przy której istnieje możliwość usytuowania budynku zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, do niepożądanych gatunków roślin zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowy i przyłądkowy;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku a w odniesieniu do tylnej linii zabudowy, również tylna ściana projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu: związanego prowadzeniem usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, fotografowanie itp.
- 7) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 8) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – 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;

Do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

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.
- 9) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 10) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar w którym zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany

rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 11) **studnia awaryjna** - studnia publiczna lub zakładowa albo wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego;
- 13) **tablica informacyjna** – tablica prezentująca informacje urzędowe pozbawione jakichkolwiek treści reklamowych;
- 14) **wartościowy drzewostan** - należy przez to rozumieć chronione na podstawie przepisów odrębnych drzewa i krzewy oraz inne pojedyncze drzewa lub ich grupy charakteryzujące się jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,01 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów lub parków),
 - b) introdukowane rzadkie drzewa i krzewy,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 1,30 m od powierzchni ziemi:
 - olsza, klon jednolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 150 cm,
 - klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezia, modrzew, brzoza - powyżej 90cm,
 - dąb, grab, buk, lipa, platan klonolistny, jarząb, leszczyna, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 50 cm;
- 15) **wskaźnik intensywności zabudowy** – to iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów, (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej. Do obliczenia pow. całkowitej poddasza przyjęto 60% powierzchni całkowitej tej kondygnacji.
- 16) **wysokość zabudowy (budynku)** - mierzy się od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku do najwyższej położonej krawędzi pokrycia dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 17) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku zurbanizowanym, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 7.1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej.
- 2) na obszarze zabudowy mieszkaniowej ustala się zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych i anten telefonii komórkowej;
- 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) należy zachować zadrzewienie wskazane na rysunku planu do bezwzględneho utrzymania;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach

- działki budowlanej;
- 3) ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem konieczności wynikającej z realizacji inwestycji celu publicznego w tym powierzchni komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz cięć sanitarnych.
 - 4) przy lokalizacji i wykonywaniu nowych obiektów budowlanych, w tym dróg, sieci podziemnych i budynków należy chronić istniejącą zielen;
 - 5) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem, gatunków drzew i krzewów;
 - 6) dopuszcza się wycinkę pozostałego drzewostanu wynikającą z konieczności realizacji inwestycji, w tym powierzchni komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz cięć sanitarnych o ile dopuszczają to ustalenia szczegółowe;
 - 7) na terenach objętych planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej – grunty zdrenowane dla potrzeb użytkowania rolniczego. Zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody. Zmiana funkcji użytkowania terenu z rolnego na budowlany może wymagać wykonania niezależnych urządzeń odwadniających z parametrami umożliwiającymi odwodnienie działek i infrastruktury komunikacyjnej dla potrzeb budownictwa.
 - 8) energię ciepłą należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł w szczególności należy stosować ogrzewanie gazowe (z użyciem zbiorników na gaz) oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną; dopuszcza się stosowanie paliw gazowych z sieci przy zasilaniu indywidualnym oraz paliw innych (pelety) pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji;
 - 9) obszar planu położony jest w całości na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków „Jezioro Świdwie” (kod obszaru PLB320006), dla którego obowiązuje plan zadań ochronnych wprowadzony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urzęd. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1924) - lokalizacja inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie obszaru Natura 2000, wymaga uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń, udzielanych na podstawie przepisów odrębnych
 - 10) od płn.-wsch. strony obszar planu graniczy z lasem, w granicach którego zidentyfikowane zostały stanowiska gatunków chronionych, będących jednocześnie przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 - lokalizacja inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie obszaru Natura 2000, wymaga uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń, udzielanych na podstawie przepisów odrębnych.
 - 11) odległość zabudowy od granicy lasu wyznaczona została tylną linią zabudowy i znacząco przekracza odległości określone przepisami szczególnymi.

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

- 1) nową zabudowę, a także rozbudowywane w przyszłości części budynków należy lokalizować wg nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą w szczególności: okapów, wykuszy, balkonów, tarasów, pilastrów, podestów, schodów zewnętrznych, detali architektonicznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnych i podziemnych, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 3) na obszarze planu ustala się dachy strome symetryczne o nachyleniu głównych połaci powyżej 35° do poziomu płaszczyzny okapu;
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, dachówką cementową (barwioną w masie) lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 5) zezwala się na lokalizację garaży realizowanych z dwu stron na granicy działek sąsiednich, chyba że szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;

- 6) budynki garażowe i gospodarcze, winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów i rozwiązania materiałowe);
- 7) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację nośników reklamowych (reklama wolno stojąca) spełniających jednocześnie i łącznie następujące zasady (o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej):
 - łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2,00 m²,
 - dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki;
- 9) drogi winny być realizowane jako przestrzenie urządzone i wyposażone w urządzenia pomocnicze, małą architekturę i nawierzchnie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w szczególności tymczasowych hal namiotowych z wyłączeniem kontenerów i wiat ustawianych jako obiekty tymczasowe w związku z budową lub remontem obiektów wskazanych w planie na terenach elementarnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji;

- 1) obowiązuje wydzielenie granic terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) docelowy kształt działek budowlanych wewnątrz terenów elementarnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów do nich, stosownie do potrzeb i o powierzchniach mniejszych od minimalnych powierzchni działek wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla odpowiednich terenów elementarnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna: droga dojazdowa (gminna) na terenie elementarnym o symbolu 9 KDD i jej kontynuacja poza granicami planu do drogi powiatowej Nr 3910Z Grzepnica-Płochocin;
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się realizację drogi niepublicznej: drogi wewnętrznej (teren elementarny o symbolu 10 KDW).
- 3) wszystkie tereny elementarne w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległej drogi publicznej i ustalonej w planie drogi wewnętrznej, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych w obrębie projektowanych pasów drogowych;
- 5) określenie przebiegów ciągów rowerowych i pieszych w przekroju pasa drogowego, wskazano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 6) w ramach poszczególnych terenów elementarnych, należy zapewnić miejsca postojowe, zaspokajające potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) w obszarze planu nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych dla posiadaczy karty parkingowej;
- 9) ruch pojazdów ciężarowych i dostawczych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) projektuje się budowę nowego i rozbudowę istniejącego uzbrojenia technicznego powiązanego z istniejącym systemem gminnych sieci infrastruktury technicznej dla:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci energetycznej – skablowanej,
 - d) oświetlenia ulicznego;

- 2) dopuszcza się wykonanie odpowiedniego uzbrojenia w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (dla projektowanych obiektów budowlanych) powiązanych z istniejącym systemem gminnym:
 - a) kanalizacji deszczowej,
 - b) sieci teletechnicznej
 - c) sieci gazowej
- 3) w zakresie wodociągu ustala się - rozbudowę istniejącej sieci lokalnej występującej w obszarze i w sąsiedztwie planu; system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
 - a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) w kontekście ustalenia §7 ust.7 pkt 3 całość terenu objętego planem powinna być docelowo wyposażona w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- 5) w okresie przejściowym, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości i sukcesywne ich opróżnianie poprzez wywóz na punkt wylewny w komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z połąci dachowych i obszarów komunikacji samochodowej, docelowo realizowane będzie poprzez sieć kanalizacji deszczowej do planowanej gminnej kanalizacji deszczowej;
- 7) w okresie poprzedzającym realizację kanalizacji deszczowej:
 - a) wody deszczowe z połąci dachowych, w obszarze zabudowy mieszkaniowej, na teren nieutwardzony, poprzez studnie nasiąkowe lub zbiorniki retencyjne usytuowane w obrębie działki.
 - b) wody deszczowe i roztopowe z obszarów komunikacji samochodowej przed odprowadzeniem do gruntu lub kanalizacji deszczowej poddać podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie sieci oświetleniowych ustala się obsługę poprzez linie kablowe (podziemne) nn przyłączone do sieci sn poprzez istniejącą w sąsiedztwie elektroenergetyczną stację transformatorową (położoną poza obszarem planu);
- 10) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia przebiegające przez teren planu należy prowadzić jako kablowe podziemne w pasie drogowym;
- 11) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejących w sąsiedztwie systemów (w tym poprzez wprowadzenie systemów dostępu radiowego);
- 12) dopuszcza się realizację sieci gazowej podłączonej do gazociągu g63 ułożonego w sąsiedztwie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 3906Z (dz. nr 8 obr. Grzeczka);
- 13) ustala się prowadzenie nowoprojektowanych i modernizowanych sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym;
- 14) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługujących sieci infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie ścieków, szafy urządzeń sterujących i rozdzielczych) na terenie drogi, (chyba że ustalenia przepisów szczególnych stanowią inaczej) pod warunkiem zapewnienia braku kolizji z podstawową funkcją terenu;
- 15) odpady należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na terenie wyznaczonym w ustaleniach szczegółowych i odprowadzać je zgodnie z polityką gospodarowania odpadami w gminie na komunalne składowisko odpadów;

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych:

- 1) W obszarze objętym planem nie występują obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną, w tym na podstawie niniejszego planu.
- 2) Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin. Istnieje konieczność skanalizowania obszarów zabudowanych. W strefach zasilania tego zbiornika wymagane jest postępowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności ochrony wód podziemnych. Obowiązuje odpowiednie Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego.

- 3) Część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Grzeczniczy ustanowionej Rozporządzeniem nr 12/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 05.10.2005 r. (Dz.Urz. Woj. Zach. Nr 80, poz. 1684). Zgodnie z ww. rozporządzeniem w strefie ochronnej obowiązują zakazy, które należało uwzględnić w sporządzanym planie.

8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określony na rysunku planu teren oznaczony symbolem 9KDD uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wszystkie tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych;

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i użytkowane w dotychczasowy sposób, lub jako zaplecze budowy dla realizacji inwestycji na działce lub za zgodą jej właścicieli również na działkach sąsiednich;
- 2) plan nie dopuszcza innych tymczasowych sposobów zagospodarowania i wykorzystania terenów.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji:

- istniejąca zabudowa na dz. nr 857/71 obr. Grzecznicza, przeznaczona jest do rozbiórki w celu umożliwienia zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 8. Teren elementarny 1 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 65%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązuja ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,22;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust. 8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1450 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 33,0 m;

- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 10 KDW i 9 KDD,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 9 KDD i ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 9. Teren elementarny 2 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 70%;
- 2) obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7 ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 18% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,30;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązują ustalenia § 7 ust. 8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 26,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 10. Teren elementarny 3 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 69%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 19% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,20;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1440 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m oraz 4,50 dla działki położonej w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 10 KDW,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. c oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 11. Teren elementarny 4 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.
- 5) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 1
- 6) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 10 i pkt 11
- 7) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 3, pkt 4 i pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalna przednia i tylna linia zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 18% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,20;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 35,0 m oraz 4,00 dla działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy wewnętrznej 10 KDW,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązuje ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) Obowiązuje ustalenia § 7 ust.7 pkt 2.
- 2) Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.

§ 12. Teren elementarny 5 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 55%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązuje ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.
- 5) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 1

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 26% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,31;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1120 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m od strony ulicy wewnętrznej 10 KDW;

- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 65° do 75°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy wewnętrznej 10 KDW i ulicy dojazdowej 9 KDD;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejące w ulicy wewnętrznej 10 KDW i ulicy dojazdowej 9 KDD;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia § 7 ust. 7 pkt 2.

§ 13. Teren elementarny 6 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z § 6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 65%;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia § 7 ust. 2 pkt 7 i pkt 9 planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,29;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązują ustalenia § 7 ust. 8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m oraz 4,50 m dla działek w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 9 KDD zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy dojazdowej 9 KDD;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust. 1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejące w ulicy lokalnej 9 KDD;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust. 6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia § 7 ust. 7 pkt 2 i 3.

§ 14. Teren elementarny 7 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna tylna linia zabudowy od strony granicy lasu określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,30;
- 5) budynki kryte dachami stromymi,
- 6) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.
- 10) zakaz sytuowania garaży przybudowanych i usytuowanych na granicach działek.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m oraz 4,50 m dla działki położonej w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 9 KDD zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 9 KDD;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 9 KDD;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 15. Teren elementarny 8 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 7 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 65%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

- 5) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 1
- 6) obowiązuje ustalenia §7ust.2 pkt 10 i pkt 11
- 7) obowiązuje ustalenia §7ust.2 pkt 3, pkt 4 i pkt 6.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna tylna linia zabudowy od strony granicy lasu określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,23;
- 5) budynki kryte dachami stromymi,
- 6) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.
- 10) zakaz sytuowania garaży przybudowanych i usytuowanych na granicach działek.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 9 KDD zawarty w przedziale od 70° do 90°, a w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW kąt 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy dojazdowej 9 KDD i ulicy wewnętrznej 10 KDW,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejące i projektowane do przedłużenia w ulicy dojazdowej 9 KDD oraz w ulicy 10 KDW;
- 2) obowiązuje ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) Obowiązuje ustalenia § 7 ust.7 pkt 2.
- 2) Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.

§ 16. Teren elementarny 9 KDD

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren na poszerzenie ulicy dojazdowej – drogi publicznej, do szerokości 12,0 m

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000 – obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 9;
- 2) obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 10;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na całym terenie elementarnym: 12%;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich reklam;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się realizację reklam wolnostojących i tablic informacyjnych;
- 5) dopuszcza się ruch pojazdów ciężarowych i dostawczych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1.;
- 2) docelowa szerokość ulicy dojazdowej w liniach rozgraniczających 12,00 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej w odniesieniu do ulicy docelowej (działka gminna nr 10 obr. Grzeczpnica poszerzona o obszar objęty planem):

- 1) ulica dojazdowa – inwestycja celu publicznego;
- 2) ustala się przekrój ulicy w granicach docelowa szerokość ulicy dojazdowej w liniach rozgraniczających (licząc od granicy działek projektowanej zabudowy):
 - chodnik z kostki betonowej – 2,00 m;
 - ścieżka rowerowa dwukierunkowa (nawierzchnia bitumiczna) – 2,00 m;
 - jezdnia dwukierunkowa (nawierzchnia bitumiczna) – 2 pasy po 3,00 m = 6,00 m;
 - pas zieleni trawiastej z rowem przydrożnym - 2,00 m;
- 3) obsługa z ulicy lokalnej będącej kontynuacją ulicy 9 KDD, do drogi powiatowej Nr 3906Z (dz. nr 8 obr. Grzeczpnica).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej i sieć oświetlenia ulicznego;
- 3) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej oraz sieci gazowej i teletechnicznej;
- 4) odwodnienie drogi jednostronne prefabrykowanymi korytami przykrawężnikowymi do wpustów ulicznych i poprzez urządzenia podczyszczające do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, a w okresie przejściowym do rowu przydrożnego.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia §7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 17. Teren elementarny 10 KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna – droga niepubliczna

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000 – obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 9;
- 2) obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 10;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 0%;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich reklam;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych w sąsiedztwie z ulicą dojazdową (teren elementarny 9 KDD).
- 5) zakaz ruchu pojazdów ciężarowych z wyłączeniem obsługi procesów inwestycyjno-budowlanych (dostawa materiałów budowlanych i wywóz gruntu z wykopów);
- 6) dopuszcza się ruch pojazdów dostawczych i technicznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ulica wewnętrzna – inwestycja niepubliczna;
- 2) ustala się przekrój ulicy w granicach objętych planem
 - chodnik z kostki betonowej – 1,50 m;
 - jezdnia dwukierunkowa (nawierzchnia bitumiczna) – 2 pasy po 2,50 m = 5,00 m;
 - chodnik z kostki betonowej – 1,50 m;
- 3) strefa ruchu uspokojonego;
- 4) ruch rowerzystów w płaszczyźnie jezdni;
- 5) obsługa z ulicy dojazdowej na terenie elementarnym 9 KDD.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej;

- 3) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej oraz sieci gazowej, teletechnicznej i oświetlenia ulicznego;
- 4) odwodnienie drogi jednostronne prefabrykowanymi korytami przykrawężnikowymi do wpustów ulicznych i poprzez urządzenia podczyszczające do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, a w okresie przejściowym do rowu przydrożnego przy drodze dojazdowej w terenie elementarnym 9 KDD.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

Obowiązują ustalenia §7 ust.7 pkt 2 i 3.

Rozdział 5 Ustalenia końcowe

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 0% dla terenów dróg publicznych i wewnętrznych, a także ew. innych terenów dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 25. Wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych objętych niniejszym planem:

- RV – 1,4273 ha,
- RVI – 4,6196 ha,
- Ł V – 1,3575 ha,
- PsV – 0,6537 ha,
- Lz-PsV – 0,3412 ha.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 27. 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 Dobra /

Uzasadnienie

Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie kontynuacją istniejącej struktury przestrzennej miejscowości Grzeczka i nie odbije się w jakikolwiek ujemny sposób na jej funkcjonowaniu. Realizacja infrastruktury pozwoli na uzbrojenie nowych terenów inwestycyjnych, a cała inwestycja zwiększy dochody gminy w formie podatku od nieruchomości.

Z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel nieruchomości.

Przed przystąpieniem do sporządzenia ww. planu wykonane zostały analizy zasadności sporządzenia planu i jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wymagane przepisami art. 14 ust. 5. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.*), które wykazały, że przedsięwzięcie polegające na zagospodarowaniu objętego uchwałą terenu na cele budownictwa mieszkaniowego 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., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. i będzie korzystne dla rozwoju gminy oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.

Z opracowanej do przedmiotowego planu prognozy skutków finansowych realizacji planu wynika, że w okresie 12 lat dochody gminy przekroczą nieomal dwukrotnie wydatki związane z jego opracowaniem i realizacją. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej należące do zadań gminy określa Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

Projekt planu spełnia wymogi art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o nienaruszalności 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 30 grudnia 2002 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.

Omawiany obszar położony jest, zgodnie z rysunkiem Studium, na terenie jednostki B, dla której tekst obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra ustala możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakazując w tym przypadku sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wypis i wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

W zgodzie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Dobra uchwałą Nr VIII/104/11 z dnia 08 września 2011 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po zapoznaniu się z przedstawionymi przez Wójta Gminy wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w związku ze zmianami w

zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zmianą stanu prawnego”, stwierdziła częściowy brak aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra zatwierdzonego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy w Dobrej z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.

Wskazana wyżej ocena aktualności, potrzebę zmian wiąże jednak wyłącznie z obszarami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie gm. Miasto Szczecin, oraz obszarami realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze wojewódzkim i krajowym, a w odniesieniu do inwestycji o charakterze lokalnym ze zmianami w systemie gospodarki wodno-ściekowej i dopuszczenia nowych sposobów zagospodarowania obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie gm. Miasto Szczecin, jednocześnie nie kwestionując aktualności pozostałych ustaleń tego dokumentu.

Jak wskazano ew. zmiany nie dotyczą obszaru położonego w rejonie sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grzeczka, gdzie obowiązujące Studium zachowuje w pełni swą aktualność i nakazuje sporządzenie przedmiotowego planu. Rozstrzygnięcia planu zgodne są przy tym z wymogami art. 15 oraz 16 ust.1 cyt. ustawy.

Projekt planu przeszedł pozytywnie proces uzgadniania i opiniowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a występujące w jego obszarze grunty rolne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.)* nie wymagają uzyskania decyzji o przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu i w ustawowym okresie po jego zakończeniu do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi (Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały).

W przedstawionej sytuacji projekt planu spełnia wymogi prawa i może być przyjęty przez Radę Gminy Dobra w drodze niniejszej uchwały.