

GMINA DOBRA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO I ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym
MIERZYN 1

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY DOBRA
z dnia

DOBRA 2022

GMINA DOBRA

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO I ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla terenu zlokalizowanego w obrębie geodezyjnym
MIERZYN 1

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Katarzyna Frączak

mgr inż. Dorota Sterna

DOBRA 2022

UCHWAŁA Nr
Rady Gminy Dobra
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mierzyn 1
w gminie Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559) oraz art. 27 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Dobra uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE
ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VII/90/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 27. czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn 1, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętym uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30. grudnia 2002r., zmienionym uchwałami: Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24. czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25. czerwca 2015r., Nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25. maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 18. października 2018 r., Nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25. lutego 2021 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mierzyn 1, zwanymi dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni **3,5179 ha**, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w skali 1:15 000,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację funkcji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **E** – teren stacji transformatorowej,
- 3) tereny obsługi komunikacyjnej:
 - a) **KD.L** – teren drogi lokalnej,
 - b) **KD.D** – teren drogi dojazdowej,
 - c) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy,
- 4) symbole literowo cyfrowe terenów funkcjonalnych,

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

- 1) **główna kalenica dachu** – najwyższa kalenica powstała na przecięciu górnych krawędzi połączeń dachowych,
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych,
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca usytuowanie ściany zewnętrznej, bryły budynku zlokalizowanego na terenie elementarnym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, bez uwzględnienia:
 - a) wycofań od lica budynku o nie więcej niż 2,0 m, stanowiących maksimum 30% szerokości elewacji oraz balkonów, loggii, werand, ganków, wykuszy stanowiących maksimum 30% szerokości elewacji i wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m,
 - b) okapów i nadwieszów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schodów zewnętrznych, tarasów, szybów wind, podestów i ramp przy wejściu do budynku.
- 4) **szerokość elewacji frontowej** – określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki.

- 5) **wysokość zabudowy** – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej, do najwyżej położonego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połączeń dachowych.

Rozdział 2.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 5. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następującą zasadę kształtowania zabudowy: lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych,
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) terenów i obiektów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

Rozdział 3.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 6. 1 Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią: droga lokalna zlokalizowana poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 310, w ciągu ulicy Ozdobnej, przylegającej do północnej granicy planu oraz od wschodniej granicy, droga dojazdowa o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, kosze na śmieci, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa bądź zmiana sposobu użytkowania uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

5. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych według przepisów szczegółowych.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 7. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się istniejącą i projektowaną siecią wodociągową w drogach lokalnych zlokalizowanych poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 310, w ciągu ulicy Ozdobnej i drogi o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, w drogach lokalnych zlokalizowanych poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 310, w ciągu ulicy Ozdobnej i drogi o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej,
- 3) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych,
- 4) odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków i dróg do istniejącej, i projektowanej kanalizacji deszczowej; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

3. Zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia w drogach lokalnych zlokalizowanych poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 310, w ciągu ulicy Ozdobnej i drogi o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.

5. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN i sieci niskiego napięcia nn., zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.

6. Obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.

7. Ustala się gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

Rozdział 5.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE
PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 8. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1.MN**, o powierzchni **1,4965 ha** ustala się zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 0,5.
 - 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej 16,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9.0 m,
 - d) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
 - e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, tarasów i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - f) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów metalowych.
 - 6) kształt dachu: stromy
 - a) dach budynków dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połaci: 30° – 45°, ganek przekryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym,
 - c) główna kalenica dachu usytuowana równoległe lub prostopadle do osi drogi oznaczonej symbolem **5.KDW**.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki, minimalna: 0,0800 ha,

2) szerokość frontu działki, minimalna: 25,0 m, z wyłączeniem działek zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie trafostacji, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki w wielkości 20,0 m,

3) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **5.KDW**,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dla lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym jednorodzinny 1 miejsce postojowe / 1 lokal użytkowy,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **4.KD.L** i **5.KDW**.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 9. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **2.MN**, o powierzchni **0,7148 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 0,5.
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9.0 m,
 - d) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
 - e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, tarasów i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,

- f) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach, dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów metalowych.
- 6) kształt dachu: stromy
- a) dach budynków dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połaci: 30° – 45°, ganek przekryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym,
 - c) główna kalenica dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do osi drogi oznaczonej symbolem **5.KDW**.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna: 0,0800 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 25,0 m,
- 3) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg, oznaczonych w planie symbolami **5.KDW** i **6.KD.D**,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dla lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym jednorodzinym 1 miejsce postojowe / 1 lokal użytkowy,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **5.KDW** i **6.KD.D** i drogi, oznaczonej w planie symbolem **4.KD.L**.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 10. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **3.MN**, o powierzchni **0,7545 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 5.

2. Przeznaczenie: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych:
 - a) minimalny 0,1,
 - b) maksymalny 0,5.

- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
- a) zabudowa wolno stojąca – dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej: 16,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9.0 m,
 - d) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
 - e) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, tarasów i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - f) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach, dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów metalowych.
- 6) kształt dachu: stromy
- a) dach budynków dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połaci: 30° – 45°, ganek przekryty daszkiem o takim samym spadku, kalenica daszku poniżej kalenicy głównych połaci dachowych,
 - b) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym,
 - c) główna kalenica dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do osi drogi oznaczonej symbolem **5.KDW**.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki, minimalna: 0,0800 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 25,0 m,
- 3) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od dróg, oznaczonych w planie symbolami **5.KDW** i **6.KD.D**,
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dla lokalu użytkowego zlokalizowanego w budynku mieszkalnym jednorodzinny 1 miejsce postojowe / 1 lokal użytkowy,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drogach oznaczonych w planie symbolami **5.KDW** i **6.KD.D**.

6. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 11. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **4.KD.L**, o powierzchni **0,0296 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **droga lokalna, pas terenu na poszerzenie drogi w ciągu ulicy Ozdobnej.**

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,40 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez ulicę Ozdobną i ulicę Tytusa łączące się z drogą krajową nr 10, w ciągu ulicy Lubieszyskiej.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: dopuszcza się nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się renty planistycznej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **5.KDW**, o powierzchni **0,4799 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **teren drogi wewnętrznej, w ciągu ulicy Przyrodniczej.**

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 6,00 m do 8,00 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: ograniczona do dróg oznaczonych w planie symbolami **4.KD.L** i **6.KD.D**.
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) poprzez drogę o numerze ewidencyjnym nr 310, w ciągu ulicy Ozdobnej i drogę o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej,
- 2) zakaz skomunikowania drogi oznaczonej symbolem **5.KDW** z drogą krajową nr 10, w ciągu ulicy Lubieszyskiej przylegającej do południowej granicy planu,.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: dopuszcza się nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu, określonymi w przepisach odrębnych.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się renty planistycznej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **6.KD.D**, o powierzchni **0,0326 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej.**

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 10,00 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) wyposażenie: chodnik od strony zabudowy,
- 4) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę o numerze ewidencyjnym nr 467, w ciągu ulicy Kokosowej,

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych wydzieleniem gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2

6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: dopuszcza się nasadzenie zieleni wysokiej nie kolidującej z warunkami bezpieczeństwa ruchu.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się renty planistycznej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. 1 Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **7.E**, o powierzchni **0,0100 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 6.

2. Przeznaczenie terenu: **teren stacji transformatorowej.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- 2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2,5 m,
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny 0,2,
 - b) maksymalny 0,2,
- 5) zakaz lokalizacji słupowych stacji transformatorowych.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.,
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dostępność drogowa: od drogi oznaczonej w planie symbolami: **5.KDW**,
 - 2) projektowana stacja transformatorowa 15 kV, zasilana elektroenergetyczną linią kablową 15kV.
6. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy z terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową.
7. Stawka procentowa: nie ustala się renty planistycznej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy Dobra z dnia 16. października 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 104 poz. 1750).

§ 16. Niniejszą uchwałą przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 3,5478 ha, pochodzenia mineralnego klas bonitacyjnych III, IV i V, w tym 0,9382 ha za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 12. maja 2022 r. Nr DNI.tr.602.76.2022

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

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobra.

Przewodniczący Rady