

**UCHWAŁA Nr .....**  
**Rady Gminy Dobra**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Buk,  
w gminie Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 08. marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572) 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 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**  
**ZAKRES REGULACJI**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXX/399/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 24. lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Buk, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30. grudnia 2002 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24. czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25. czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25. maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18. października 2018 r., Nr XXI/291/2021 z dnia 25. lutego 2021 r., Nr XXXV/459/2022 z dnia 21. września 2022 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Buk, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar działki o numerze ewidencyjnym 200, zlokalizowanej w obrębie Buk, w gminie Dobra, o łącznej powierzchni **0,6700 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 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w skali 1:15 000,
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne w formie elektronicznej

**§ 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 klasy przeznaczenia terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) **KR** – 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) nieprzekraczalne 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.

## **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 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,
- ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

3. Ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej) dla średniego napięcia SN – 15 kV. W pasie technologicznym obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania zabudowy,
- 2) zakaz sadzenia zieleni wysokiej oraz zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym.

4. Dopuszcza się możliwość przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej.

5. Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach wskreślonych na rysunku planu, o następujących warunkach ochrony konserwatorskiej; obowiązuje:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do sprawy ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ**

§ 6. 1. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa klasy zbiorczej nr DP 41-409 zlokalizowana poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 102, przylegająca do wschodniej granicy planu.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak 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.

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

4. Ustala się minimalne wskaźniki dla obliczenia zapotrzebowania na miejsca do parkowania 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 wyznaczonego w planie terenu drogowego, wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym 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 drodze, oznaczonej w planie symbolem **1 KR** oraz w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr DP 41-409, zlokalizowanej poza terenem objętym opracowaniem o numerze działki ewidencyjnym nr 102,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, w drodze, oznaczonej w planie symbolem **1 KR** oraz w drodze powiatowej klasy zbiorczej DP 41-409 zlokalizowanej poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 102,
- 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 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 drodze, oznaczonej w planie symbolem **1 KR** oraz w drodze powiatowej klasy zbiorczej nr DP 41-409 zlokalizowanej poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 102.

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 lub 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 **0,5473 ha** ustala się zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 6.

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: 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 0,07,
  - b) maksymalny 0,75.
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
  - a) zabudowa wolno stojąca – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w poddaszu użytkowym, dopuszcza się kondygnację podziemną,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m,
  - c) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
  - d) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, tarasów i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
  - e) 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:  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ , 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 **1 KR**.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 0,1000 ha,
- 2) szerokość frontu działki, minimalna: 30,0 m, z wyjątkiem działki zlokalizowanej od zachodniej strony obszaru opracowania, dla której ustala się minimalną szerokość frontu działki w wielkości 12,50 m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi **1 KR**: od  $80^{\circ}$  do  $100^{\circ}$
- 4) 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 **1 KR**,

- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny oraz 1 miejsce do parkowania na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych należy realizować w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu w drodze oznaczonej w planie symbolem **1 KR**, która się łączy z drogą powiatową klasy zbiorczej nr DP 41-409 zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu

**§ 9. 1** Na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem **1 KR**, o powierzchni **0,1227 ha** ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 6.

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

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości 6,00 m, zakończony placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12, 5 m, jak na rysunku planu,
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona,
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę powiatową klasy zbiorczej nr DP 41-409, zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem o numerze ewidencyjnym nr 102, przylegającą do wschodniej 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. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 6.**

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 10.** Ustala się, dla całego terenu objętego planem, wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 11.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

**§ 12.** 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**