

## PROJEKT

# UCHWAŁA NR VI/ /07 RADY GMINY W DOBREJ z dnia 26 kwietnia 2007 r.

### w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmującego działki nr 113/66÷113/70 (przy ul. Topolowej)

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

#### Rozdział 1 Ustalenia wstępne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVII/370/05 Rady Gminy w Dobrej z dnia 27 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uchwalonego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r., uchwala się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmujący działki nr 113/66÷113/70 o powierzchni 0,31 hektara.

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

3. Integralną częścią uchwały są:

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

§ 2. Ustalenia planu miejscowego składają się z:

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

#### Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **MW/U** – o powierzchni 0,31 ha – ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, z dopuszczeniem wbudowanych usług nieuciążliwych;
- 2) Zasady i warunki podziału i scalania nieruchomości objętych planem:
  - a) zakazuje się wtórnego podziału na działki budowlane,
  - b) ustala się możliwość scalenia istniejących działek budowlanych w ramach potrzeb regulacji własności terenu;
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
  - a) udział powierzchni zabudowanej do powierzchni działki – maksimum 30%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki – minimum 50%,
  - c) linie zabudowy: nieprzekraczalne w odległości: – 5,0 m od linii rozgraniczenia z ulicą Topolo-

wą,

- d) zabudowa wieloklatkowa – do trzech kondygnacji nadziemnych, z dachami wysokimi z poddaszami użytkowymi (ostatnia kondygnacja wpisana w poddasze) i podpiwniczeniem, do 12 lokali mieszkalnych w jednej klatce schodowej,
- e) wysokość zabudowy, licząc od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy dachu – do 11,0 m,
- f) dachy wysokie: typu „mansarda”, z kalenicą usytuowaną „równolegle” do ulicy Topolowej, o kącie nachylenia połaci: ściennych  $25^{\circ}$ ÷ $40^{\circ}$ , dachowych:  $10^{\circ}$ ÷ $20^{\circ}$ ; dopuszcza się dachy dwuspadowe, z kalenicą usytuowaną „równolegle” do ulicy Topolowej, o kącie nachylenia połaci  $35^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ; dopuszcza się lukarny dachowe o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości połaci dachowej,
- g) szerokość elewacji frontowej segmentu budynku (od strony ulicy Topolowej) – do 16,0 m,
- h) miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia segregowanych odpadów stałych: zgodnie z przepisami odrębnymi – w przeliczeniu pojemności 120 l. na 1 mieszkanie,

#### § 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z istniejącej, gminnej drogi publicznej (ulicy Topolowej) z wjazdami w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) wejście na teren – w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) zaspokojenie potrzeb parkingowych dla samochodów osobowych dla funkcji mieszkaniowej w postaci parkingów terenowych w ilości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na każde 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w przypadku realizacji usług;
- 4) Należy ustanowić służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 113/66 na rzecz działek 113/49, 113/50 i 113/75

#### § 5. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną:

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

#### § 6. Zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

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

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

§ 7. Zasady dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego - obowiązujące rygory w strefie W.II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego:

- 1) zachowanie stanowiska wpisanego do rejestru zabytków oraz ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej,
- 2) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji na terenie objętym granicami strefy obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych, wyprzedzających proces przygotowania inwestycji; właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum trzymiesięcznym w celu umożliwienia wykonania archeologicznych badań ratunkowych oraz zsynchronizowania robót inwestycyjnych z nadzorem archeologiczno-konserwatorskim; badania archeologiczne mają charakter sezonowy – w okresie od maja do końca września.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR VI / /07 Rady Gminy Dobra z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra, obejmującego działki nr 113/66÷113/70 (przy ul. Topolowej)

W dniu 27 października 2005 r. Rady Gminy w Dobrej podjęła uchwałę r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gm. Dobra,

Przeprowadzono procedurę planistyczną zgodną z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz.319) .

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uchwalonego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r.