

(projekt)  
**UCHWAŁA Nr XI / 107**  
**Rady Gminy Dobra**  
**z dnia 20 września 2007**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra obejmującej działki nr 1024/63, 1024/64, 1024/65, 1024/66, 1024/67 i 1024/68**

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

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

- § 1.1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/456/06 Rady Gminy w Dobrej z dnia 14 września 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Dobra przyjętego Uchwałą Nr V/67/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 14 sierpnia 2002 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra ( Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 64, poz. 1396 z dnia 13.09.2002r.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra” przyjętego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002r., uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej „zmianą planu miejscowego”.
2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego obejmują działki nr 1024/63, 1024/64, 1024/65, 1024/66, 1024/67 i 1024/68 o powierzchni 0,7773 ha, granice naniesiono na rysunku zmiany planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Przedmiotem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest zmiana odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od północnej linii rozgraniczającej obszar objęty zmianą planu.
4. Integralnymi częściami zmiany planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego;
  - 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego;
  - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
- § 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) terenie elementarnym – rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, dla którego formułuje się ustalenia szczegółowe;
  - 2) usługach – rozumie się przez to prowadzenie działalności gospodarczej związanej z obsługą ludności nie polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych, nie wyklucza się działalności rzemieślniczej nie powodującej uciążliwości;
  - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego;
  - 4) wysokości zabudowy – rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych.
- § 3. 1.** Ustalenia zmiany planu miejscowego składają się z:
- 1) ustaleń ogólnych;
  - 2) ustaleń szczegółowych, dotyczących wyznaczonego w zmianie planu miejscowego terenu elementarnego;



- 3) postanowień końcowych.  
1. Dla terenu elementarnego odnoszą się wszystkie rodzaje ustaleń.

4.1. Dla terenu elementarnego sprecyzowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

2. W obszarze objętym zmianą planu miejscowego występuje jeden teren elementarny o symbolu **MN/U** o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 5. Ustalenia ogólne:

1. W zakresie podstawowej funkcji obszaru objętego zmianą planu miejscowego ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami nieuciążliwymi, maksymalnie 6 działek wydzielonych granicami geodezyjnymi.
2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska;
  - 2) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 3) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie dopuszcza się podziału nieruchomości.
4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z drogi publicznej ul. Frezjowej i z drogi wewnętrznej ul. Tulipanowej.
5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
  - 1) zaopatrzenie w wodę:
    - a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych w drogach, z wodociągu grupowego Grzepnica po rozbudowie,
    - b) niezależnie od systemu wodociągowego przewidziane są studnie awaryjne o wydatku  $15\text{dm}^3/\text{dxM}$  (poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego);
  - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
    - a) odprowadzenie ścieków przez istniejącą i projektowaną kanalizację grawitacyjno tłoczną, do istniejącej kanalizacji w Dobrej i dalej na oczyszczalnię ścieków „Redlica”,
    - b) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej z zrzutem do rowu melioracyjnego i kanału melioracyjnego „BY” (ciek wodny Mała Gunica) po podczyszczeniu;
  - 3) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów poprzez składowanie na terenie gminy Dobra lub wywóz na gminne stanowisko odpadów w Smoleńcinie, gmina Kołbaskowo;
  - 4) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł opalanych paliwem gazowym, płynnym lub energią elektryczną;
  - 5) elektroenergetyka: zasilanie w energię elektryczną z projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4kV oraz projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – 15 kV;
  - 6) telekomunikacja: poprzez centralę m. Szczecina i sieć telefoniczną rozdzielczą kablową;
  - 7) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów średniego ciśnienia zasilanych z gazociągu średniego ciśnienia doprowadzonego do Dobrej;
  - 8) regulacja stosunków gruntowo wodnych: istniejące rowy melioracyjne odprowadzające wody opadowe do kanału „BY” przeznaczone do likwidacji, a spływające obecnie do nich wody opadowe będą odprowadzone do projektowanej kanalizacji deszczowej.
6. Z uwagi na położenie w obszarze zagrożenia powodziowego należy zastosować odpowiedni sposób zabudowy i zagospodarowania terenu.



7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się wykorzystanie obszaru objętego zmianą planu miejscowego o którym mowa w § 1 ust. 2 w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego.

### Rozdział 3

#### Ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego

§6. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MN/U** o powierzchni 0,7773 ha.

1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) dopuszczalna funkcja uzupełniająca: usługowa w wielkości nie przekraczającej 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynku.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zabudowa wolnostojąca, zakaz lokalizacji budynków zawierających więcej niż dwa mieszkania, zabudowy szeregowej oraz lokalizacji więcej niż jednego domu mieszkalnego na terenie działki budowlanej;
  - 2) ilość kondygnacji nadziemnych 2, w tym jedna w dachu stromym, wysokość budynku do 10 m;
  - 3) dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia nie mniejszym niż  $30^{\circ}$  i nie większym niż  $40^{\circ}$ ;
  - 4) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
  - 5) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działki;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - a) od linii rozgraniczającej ciągów komunikacyjnych z kierunku wschodniego, zachodniego i południowego – 5 m,
    - b) od północnej linii rozgraniczającej teren elementarny, stanowiącej granicę obszaru objętego planem – 4 m;
  - 7) pomieszczenia usługowe, gospodarcze, garaże itp. w jednej bryle z budynkiem zasadniczym, dopuszcza się usytuowanie pomieszczeń gospodarczych w zabudowie wolnostojącej, dla której obowiązuje:
    - a) 1 budynek,
    - b) ilość kondygnacji nadziemnych 1,
    - c) wysokość zabudowy do 6 m,
    - d) dach dwu spadowy symetryczny o kącie nachylenia połąci od  $30^{\circ}$  do  $40^{\circ}$ , pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę,
    - e) linie zabudowy zgodnie z pkt.6.
3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:
  - a) wydzielenia istniejących działek budowlanych granicami geodezyjnymi pozostawia się bez zmian,
  - b) nie dopuszcza się podziału nieruchomości.
4. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się obowiązek zlokalizowania na działce budowlanej co najmniej dwu miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz dodatkowo, miejsc postojowych w ilości odpowiedniej do programu usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.
5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu w ciągach komunikacyjnych (poza obszarem objętym zmianą planu miejscowego) - ul. Tulipanowej (działka nr 1024/72) i ul. Frezjowej (działki nr 1024/5 i 900).

### Rozdział 4

#### Postanowienia końcowe

- §7. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przyjęta Uchwałą Nr VI/67/02 Rady Gminy Dobra z dnia 14 sierpnia 2002 roku ( Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 64, poz. 1396 z dnia 13.09.2002r.).

- §1. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy Ps IV na cele nierolnicze w ilości 0,0220 ha za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego Nr GKN.2.Kr – 7711/120/01 z dnia 19 października 2001r.
2. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy Ps V na cele nierolnicze w ilości 0,5433 ha oraz 0,2120 ha gruntów leśnych klasy Lz V na cele nieleśne za zgodą Rady Gminy Dobra na podstawie Uchwały Nr V/67/02 z dnia 14 sierpnia 2002r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.
- §. W zakresie określenia stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu (zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości zero procent.
- §0. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.
- §1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy w Dobrej.

Przewodniczący Rady



Y = 33

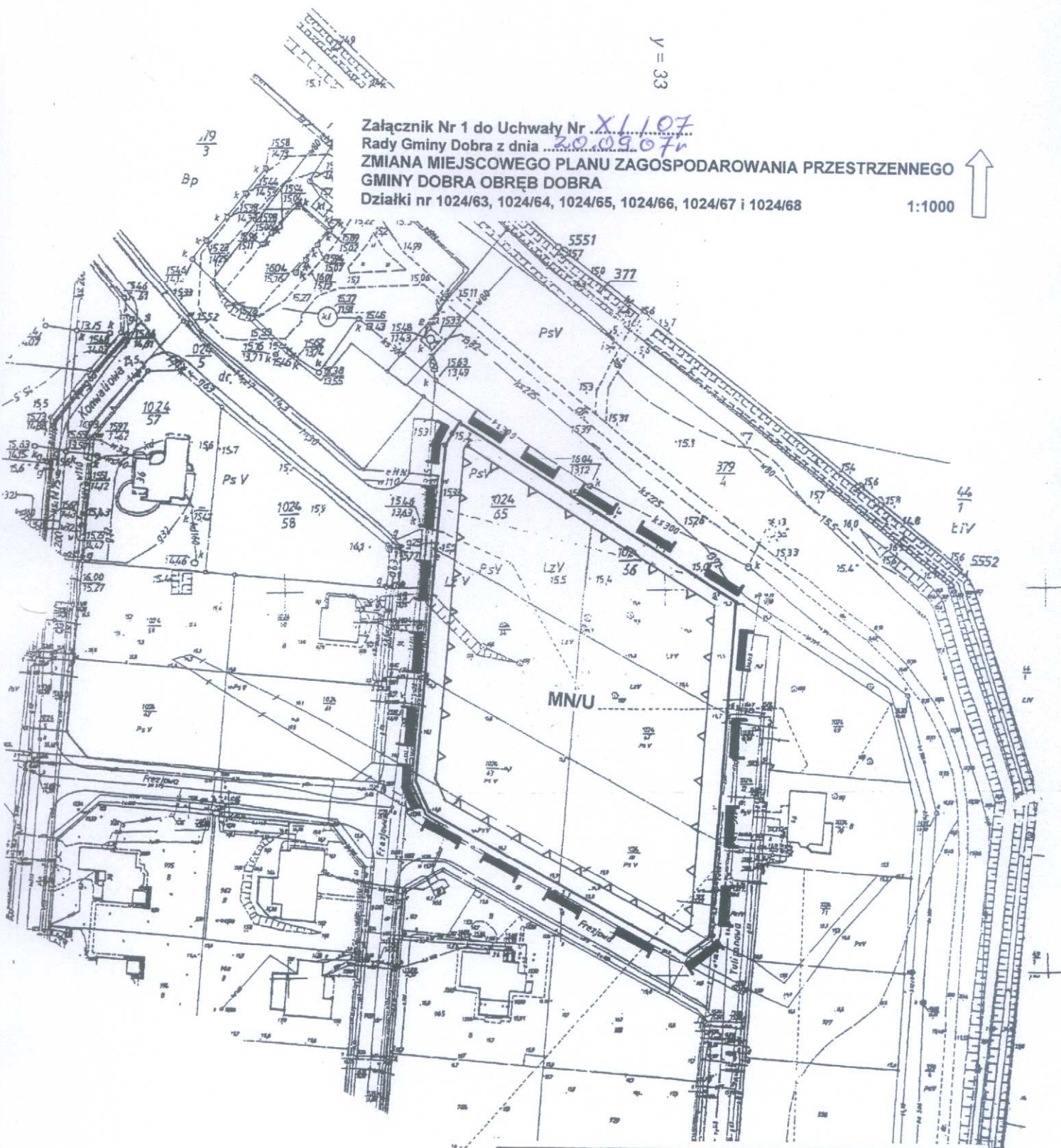
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLI/107

Rady Gminy Dobra z dnia 20.09.07r

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY DOBRA OBREB DOBRA**

Działy nr 1024/63, 1024/64, 1024/65, 1024/66, 1024/67 i 1024/68

1:1000



	Granice obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
0 10 20m	

Y = 33 26 600,00

X = 59 92 300,00



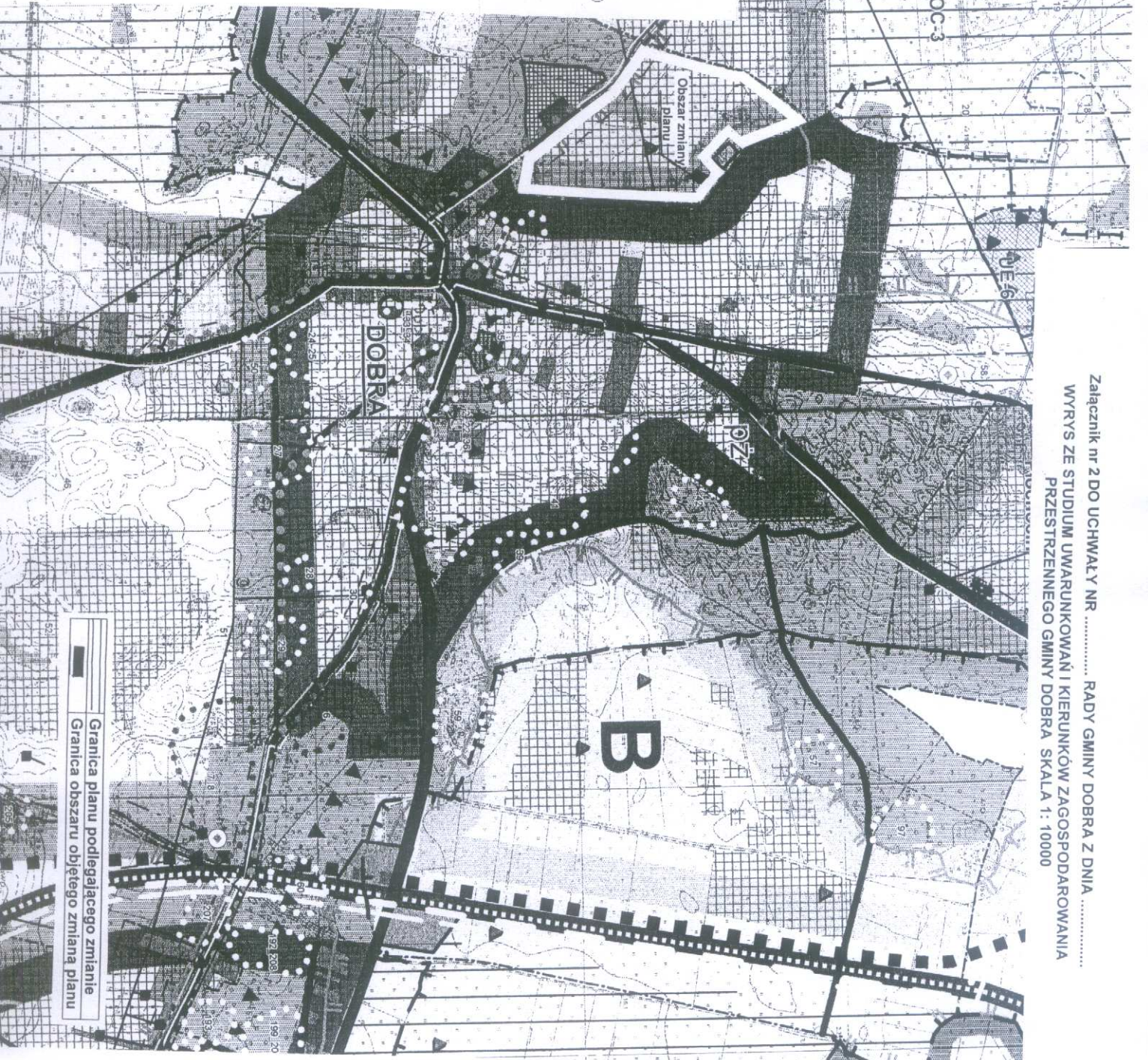
Załącznik nr 2 DO UCHWAŁY NR ..... RADY GMINY DOBRA Z DNIA .....  
 WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA SKALA 1: 10000

**PROPONOWANE KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA  
 ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY  
 W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE OPERACOWNIA  
 PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)**

**A, B, C**

ODMARCZENIA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNO - PRZESTRZENNYCH  
 O PRZEBIEGACH, DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH PODSTAWOWYCH  
 (MG RÓDZ. "ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZ GMINNY")  
 GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH WYZNACZA  
 OBSZARY DO OPERACOWNIA PLANÓW MIESCOWYCH

- A** STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ, JEDNO - I WIELUOSOBOWEJ  
 NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI KONECJYNYMI  
 I PUBLICZNYMI (OSWIATA, ZDROWIE, KULTURA, SPORT, REKREACJA)
- B** STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ  
 NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI TAK  
 DLA JEDNOSTKI - A W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH
- B** STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ I USŁUGOWEJ, JEDNORODZINNEJ  
 NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI  
 ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWA PRZYRODNICZYCH  
 REKREACJI, WYPOCZYWKU, SPORTU, ZIELONI IZOLACYJNEJ
- B-A** STREFA LOKALIZACJI OGÓLNOGOSPODAROWYCH PRZYRODNICZYCH  
 OPRAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH I UZUPELNIAJĄCYCH
- A** STREFA ROZWOJU FUNKCJI KONECJYNYCH I PUBLICZNYCH O ZNACZENIU GMINNYM  
 JEHO PODSTAWOWA FUNKCJA BĘDZIE GOSPODARWA ROLNA
- B** STREFA KONCENTRACJI KONECJYNYCH FUNKCJI USŁUGOWYCH  
 POWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU DROGOWEGO
- C** STREFA PREDYSPONOWANA DO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ  
 W RAMACH JEDNOSTKI - C - ROLNICZEJ (AGROTURYSTYKI)  
 JEDNORODZINNEJ I REKREACYJNO - TURYSTYCZNEJ (AGROTURYSTYKI)
- C** TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ, TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ  
 PRZESTRZENNEGO GMINY, ZMIAN PLANU I WNIOSKÓW DO PLANU  
 TERENY ROZWOJU FUNKCJI USŁUG - RZEMIOSŁA  
 WGS PLANU, ZMIAN PLANU I WNIOSKÓW DO PLANU  
 TERENY LOKALIZACJI OGÓLNOGOSPODAROWYCH TERENÓW REKREACJI  
 WYPOCZYWKU, SPORTU, ZIELONI IZOLACYJNEJ OPRAZ USŁUG  
 OSWIATY, KULTURY I INNYCH TOWARZYSZĄCYCH UZUPELNIAJĄCYCH
- TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- TERENY ZDEGRADOWANE DO RESTRUKTURYZACJI Z MOŻLIWOŚCIĄ  
 PRZEKSZTAŁCENIA NA FUNKCJE KONECJYNY
- TERENY PRZEZNAJAZDOWE DO ZAŁĘSIENIA



Granica planu podlegającego zmianie  
 Granica obszaru objętego zmianą planu



DO UCHWAŁY NR X / 107 RADY GMINY DOBRA Z DNIA : 20.09.07.  
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA W  
OBRĘBIE DOBRA OBEJMUJĄCA DZIAŁKI NR 1024/63, 1024/64, 1024/65, 1024/66, 1024/67 i 1024/68

### **Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami*) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Dobra obejmującej działki nr 1024/63, 1024/64, 1024/65 1024/66, 1024/67 i 1024/68 wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie  
planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami*) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Dobra obejmującej działki nr 1024/63, 1024/64, 1024/65 1024/66, 1024/67 i 1024/68 oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, gmina nie poniesie wydatków finansowych z budżetu gminy na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR X/ /07  
Rady Gminy Dobra z dnia 20 września 2007 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, obręb Dobra obejmującej działki nr 1024/63, 1024/64, 1024/65, 1024/66, 1024/67 i 1024/68

W dniu 14 września 2006 r. Rada Gminy w Dobrej podjęła uchwałę sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra, obręb Dobra

Przeprowadzono procedurę planistyczną zgodnie 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.

