

- § 3. 1. Ustalenia zmiany planu miejscowego składają się z:
- 1) ustaleń ogólnych;
 - 2) ustaleń szczegółowych, dotyczących wyznaczonych w zmianie planu miejscowego terenów elementarnych;
 - 3) postanowień końcowych.
2. Dla terenów elementarnych odnoszą się wszystkie rodzaje ustaleń.
- § 4.1. Dla każdego 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. Obszar zmiany planu miejscowego dzieli się na następujące tereny elementarne:
- 1) **MN, U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
 - 2) **KD** – droga publiczna.

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 dopuszczeniem usług wbudowanych.
 2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) przestrzeganie wymogów wynikających z Dokumentacji Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL nr DG kdh/BJ/489-6153/98 z dnia 23.12.1998r.
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej im działki lub wywołujących w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska;
 - 3) zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków lub oczyszczonych w niewłaściwym stopniu do wód powierzchniowych i podziemnych;
 - 4) zakaz prowadzenia nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
 3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się linie rozgraniczające terenu na poszerzenie drogi publicznej KD.
 4. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu elementarnego z drogi publicznej dojazdowej, działka nr 269/9.
 5. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanych w ciągach komunikacyjnych sieci wodociągowych rozbudowanych w oparciu o ujęcie wody w Skarbimierzach;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków przez projektowaną kanalizację, do istniejącej kanalizacji w Mierzynie i dalej na oczyszczalnię ścieków „Redlica”;
 - b) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej;
 - 3) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów poprzez miejski system gromadzenia odpadów oraz składowanie na terenie gminy Dobra lub wywóz na gminne stanowisko odpadów w Smolęcinie, gmina Kołbaskowo;
 - 4) zaopatrzenie w ciepło indywidualne;
 - 5) elektroenergetyka: zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 0,4kV oraz projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na działce nr 269/44 (poza obszarem objętym zmianą planu);
 - 6) telekomunikacja: poprzez centralę m. Szczecina i sieć telefoniczną rozdzielczą kablową;
 - 7) docelowo zaopatrzenie w gaz przewodowy;
 - 8) nie występuje potrzeba przebudowy bądź likwidacji urządzeń melioracyjnych z uwagi na ich brak.
 6. Zagrożenie powodziowe nie występuje.

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 miejscowego symbolem **MN, U** o powierzchni 0,4400 ha.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, typ zabudowy - bliźniacza;
- 2) dopuszczalna funkcja uzupełniająca: usługowa w wielkości nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni użytkowej budynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym jedna w dachu stromym, wysokość budynku do 9 m;
- 2) dach dwu spadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°, pokryty dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do zachodniej granicy terenu, dopuszcza się stosowanie lukarni, wymagania dotyczące geometrii dachów nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami;
- 3) powierzchnia zabudowana wszystkimi obiektami na działce nie może przekroczyć 35% jej powierzchni;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej terenu KD – 5 m,
 - b) od północnej i wschodniej linii rozgraniczającej terenu – 3 m;
- 6) pomieszczenia usługowe, gospodarcze, garaże itp. w jednej bryle z budynkiem zasadniczym.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość wydzielanej działki – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;
- 3) granice wydzielanych działek prostopadłe do zachodniej granicy terenu;
- 4) podział na działki budowlane pokazany na rysunku zmiany planu miejscowego liniami przerywanymi jest proponowany, nie ustala się obowiązku dokonania podziału na działki.

4. Ustalenia komunikacyjne:

ustala się obowiązek zlokalizowania co najmniej dwu miejsc do parkowania w formie miejsc postojowych i garażu dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie oraz dodatkowo jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych w oparciu o projektowane sieci uzbrojenia terenu na terenie KD oraz w działkach drogowych nr 269/9 i 269/34 (poza obszarem objętym zmianą planu).

§7. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu miejscowego symbolem **KD** o powierzchni 0,0503 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) funkcja podstawowa: teren na poszerzenie publicznej drogi dojazdowej zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
 - a) od zachodniej granicy działki pas o szerokości 3,5 m,
 - b) od południowej granicy działki pas o szerokości 4 m;
- 2) funkcja uzupełniająca: pas techniczny dla przebiegu infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

zakaz zabudowy terenu, sadzenia drzew itp.

3. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

nie dopuszcza się podziału nieruchomości.

4. Ustalenia komunikacyjne:

dopuszcza się wykonanie zjazdów do budynków mieszkalnych.

(Projekt)

5. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:
w liniach rozgraniczających terenu na poszerzenie drogi dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

- §7. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 3 przyjętym Uchwałą Nr VI/56/98 Rady Gminy w Dobrej z dnia 18 czerwca 1998 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Szczecińskiego z dnia 25.07.1998r. Nr 17, poz. 123).
- §8. Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych pochodzenia mineralnego klasy RIII o powierzchni 0, 4903 ha na cele nierolnicze za zgodą Rady Gminy Dobra na podstawie Uchwały Nr VI/56/98 Rady Gminy w Dobrej z dnia 18 czerwca 1998 roku w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.
- §9. 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.
- §10. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.
- §11. 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

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 Mierzyn 3 obejmującej działkę nr 269/31 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 Mierzyn 3 obejmującej działkę nr 269/31 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 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 3 obejmującej działkę nr 269/31

W dniu 25 maja 2006 r. Rada Gminy w Dobrej podjęła uchwałę sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra w obrębie Mierzyn 3. Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest zmiana funkcji z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z produkcją ogrodnictw na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami towarzyszącymi oraz na poszerzenie projektowanej drogi dojazdowej.

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.



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/1007/2009
Rady Gminy Dobra z dnia 20.09.2009
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DOBRA OBRĘB MIERZYN 3
Działka nr 269/31

	Granicę obszaru objętego planem
	Linie ograniczające teren po różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Linie podziału na działki proponowane
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Teren na poszerzenie drogi publicznej

0 10 20m

A, B, C

GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH WYZNACZAJĄ,
OBSZARY DO OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

B
STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ
NISKEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI JAK
DLA JEDNOSTKI - A W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH

B-A
SIEĆCA LOKALIZACJI OGÓLNOŚCIEŃCICH I ENCYKLO
REKREACJI, WYPOCZYŃKU, SPORTU, ZIELENI IZOLACYJNEJ
ORAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH I UZUPEŁNIAJĄCYCH

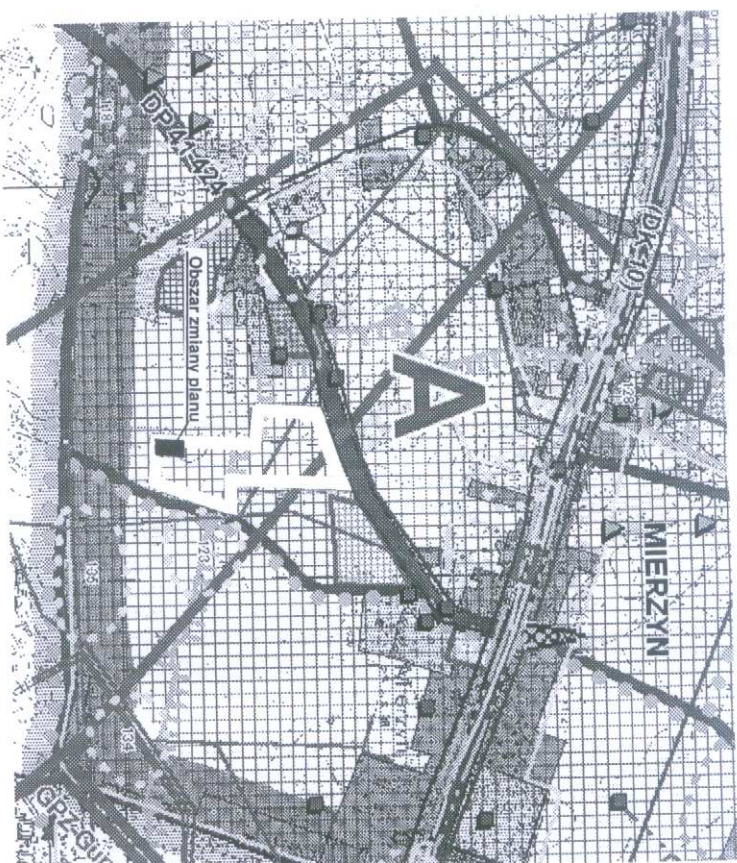
C
SIECIĄ PRZEDSIĘWZIĘCIA DO ROZWOJU I OPRACOWANIA STRATEGII
JEDNORODZINNEJ I REKREACYJNO - TURYSTYCZNEJ (AGROTURYSTYKI)
W RAMACH JEDNOSTKI - C - ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

LENI ROZWOJU WNIOSKOWO
PRODUKCJI I SKLADOW W RAMACH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH
WG PLANU, ZMIAN PLANU I WNIOSKOW DO PLANU

TERENY LOKALIZACJI OGÓLNOŚCIEPNYCH TERENÓW REKREACJI
WYPOCZYNKU, SPORTU, ZIELENI IZOLACYJNEJ ORAZ USŁUG
OSMATY, KULTURY I INNYCH TOWARZYSZĄCYCH I UZUPEŁNIAJĄCYCH

 TERENY ZDEGRADOWANE DO RESTRUKTURYZACJI Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCENIA NA FUNKCJĘ KOMERCYJNĄ

TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA



Załącznik nr 2
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA