

**UCHWAŁA NR XXXII/.../09**  
**RADY GMINY DOBRA**  
**Z DNIA 26 LISTOPADA 2009 R.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego  
działkę nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 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, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), Rada Gminy Dobra uchwała co następuje :

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XVIII/244/08 Rady Gminy Dobra z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, działki nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, przyjętego uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy Dobra z dnia 30 października 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 104, poz. 1750 z dnia 14.11.2003 r.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętymi uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia czerwca 2002 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra, zwanego w dalszej części niniejszej uchwały zmianą planu, w granicach określonych na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1 : 1 000
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w skali 1 : 10 000
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

3. Przedmiotem zmiany planu jest lokalizacja inwestycji celu publicznego na w/w terenie (funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa z urządzeniami sportowymi, zielenią, parkingami, ciągami komunikacyjnymi i infrastrukturą techniczną).

4. Granice obszaru zmiany planu, obejmujące działkę nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra, oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000.

§ 2. Obowiązującymi ustaleniami zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami przyporządkowanymi tym terenom,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu. W granicach terenów elementarnych występują wydzielania wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są następującymi symbolami:

- 1) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem US,
- 2) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem ZI,
- 3) tereny parkingów, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem KS,
- 4) tereny urządzeń tras komunikacyjnych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – KD.Dp.

3. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) WS - teren wód stojących [oczko wodne];
- 2) IT – teren pasa technicznego istniejącego kolektora deszczowego.

4. Ustalenia formułowane są na poziomie ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze zmiany planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru, zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmianą planu i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego.

§ 4. Tereny, o których mowa w § 1 ust.1, do chwili ich zagospodarowania zgodnie z funkcją przewidzianą w zmianie planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

§ 5. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

§ 6. W zakresie ochrony środowiska ustala się :

- 1) przestrzeganie ograniczeń i zakazów związanych z położeniem obszaru opracowania zmiany planu w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej "Świerczewo", ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 82, poz. 1434) oraz rozporządzeniem Nr 11/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz. 1683), zmieniającym rozporządzenie nr 4/2004,
- 2) przestrzeganie wymogów wynikających z "Dokumentacji geologicznej, zawierającej ustalenia warunków hydrogeologicznych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 122 - Dolina



Kopalna Szczecin)", zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL DG kdh/BJ/489-6153/98 z dnia 23 grudnia 1998 r.,

- 3) zachowanie topoli wzdłuż drogi gminnej nr 307; wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych (poza granicami opracowania zmiany planu) oraz przy granicy z terenami mieszkaniowymi (poza granicami opracowania zmiany planu),
- 4) sposób zagospodarowania terenu nie może zmieniać kierunku odpływu wód gruntowych i powierzchniowych ze szkodą dla terenów sąsiednich,
- 5) warstwę próchniczną ziemi, usuniętą przy realizacji inwestycji, należy wykorzystać do nasadzeń zieleni lub rekultywacji innych terenów.

§ 7. W zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu – z istniejących dróg gminnych nr 307 i nr 317, przylegających do obszaru opracowania,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej w drodze nr 307 (ul. Nasienna - poza obszarem opracowania zmiany planu),
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej w drodze gminnej nr 317 (ul. Alicji - poza obszarem opracowania zmiany planu); odbiornikiem ścieków sanitarnych będzie komunalna oczyszczalnia ścieków w Redlicy,
- 4) przebiegający przez obszar zmiany planu kolektor drenarski - do zachowania,
- 5) ustala się pas techniczny dla kolektora drenarskiego o szerokości 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony kolektora), w którym obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew,
- 6) elektroenergetyka :
  - a) zasilanie obszaru opracowania z istniejącej stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanej na działce nr 67/2,
  - b) projektowane obiekty należy zasilić rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia (0,4 kV),
  - c) realizacja oświetlenia ulicznego wzdłuż ciągów pieszych,
- 7) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - w systemie miejskim; odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone poza obszarem opracowania.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

1. Ustala się zakaz podziałów terenów elementarnych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1 US, 2 KS, 3 KS. 5 KD.Dp.
2. Dopuszcza się podział terenu 4 ZI i przyłączenie do przyległych działek nr 69/2, 903/1, 903/2, 69/5, 69/6, 69/7, 69/8, 69/9 (stanowiących tereny mieszkaniowe poza granicami opracowania zmiany planu), na ich powiększenie, przy zachowaniu funkcji terenu 4 ZI, tj. zieleni izolacyjnej.
3. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych (wydzielenia terenów elementarnych) określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczających z rysunku zmiany planu.

## Rozdział 3

### Ustalenia szczegółowe – zasady zagospodarowania terenów

§ 9. 1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1 US**, o powierzchni – 1,38 ha.

2. Na terenie 1 US ustala się realizację boisk i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

3. Na terenie 1 US dopuszcza się realizację wiat, budynku usług handlu i gastronomii, budynku socjalnego, obiektów małej architektury, wieży widokowej, ciągów pieszych, sieci infrastruktury technicznej oraz oświetlenia.

4. Na terenie 1 US wyznacza się teren wydzielenia wewnętrznego, stanowiącego „oczko wodne” i oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem WS.

5. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się :

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) od linii rozgraniczającej teren 2 KS : 5 m,
  - b) od linii rozgraniczającej teren 5 KD.Dp : 90 m ÷ 120 m - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
  - c) od linii rozgraniczającej teren 4 ZI : 5 m,
  - d) od zachodniej granicy terenu objętego zmianą planu : 5 m,
- 2) maksymalną powierzchnię zabudowy : 10%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną : 50%,
- 4) maksymalną wysokość jednokondygnacyjnych wiat i budynku usług handlu i gastronomii : 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu ; dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>,
- 5) maksymalną wysokość budynku socjalnego : 5,0 m, od poziomu terenu do kalenicy dachu ; dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kątach nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>,
- 6) maksymalną wysokość wieży widokowej : 15,0 m, dach czterospadowy o kącie nachylenia połaci od 10<sup>0</sup> do 25<sup>0</sup>; dopuszcza się również dach płaski,
- 7) realizację ścieżek spacerowych o utwardzonej nawierzchni.

6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się :

- 1) przestrzeganie ograniczeń, zakazów i zaleceń zawartych w § 6 niniejszej uchwały,
- 2) zachowanie „oczka wodnego” po jego oczyszczeniu i ewentualnej przebudowie,
- 3) dopuszcza się regulację brzegów „oczka wodnego” wraz ze zmianą granic wydzielenia wewnętrznego,
- 4) zachowanie skarpy przy północnej granicy „oczka wodnego” wraz z rosnącymi na niej drzewami i krzewami, z dopuszczeniem wycinki wyłącznie dla celów sanitarnych,
- 5) nasadzenia zróżnicowanej gatunkowo zieleni wysokiej i niskiej.

7. W zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) odprowadzenie wód opadowych – po własnym nieutwardzonym terenie do „oczka wodnego”, na terenie działki nr 67/3,



- 3) obsługa komunikacyjna odbywa się poprzez tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2 KS i 3 KS.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami **2 KS**, o powierzchni 0,17 ha oraz **3 KS**, o powierzchni 0,06 ha, z przeznaczeniem na parkingi dla obsługi terenu sportowo-rekreacyjnego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1 US.

2. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się :

- 1) przestrzeganie ograniczeń, zakazów i zaleceń zawartych w § 6 niniejszej uchwały,
- 2) przy realizacji parkingów konieczność zabezpieczenia gruntu i wód gruntowych przed zanieczyszczeniem, poprzez realizację szczelnych powierzchni w miejscach postoju samochodów, z wewnętrznym systemem kanalizacyjnym odprowadzającym ścieki opadowe poprzez urządzenia podczyszczające.

3. W zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
- 3) odprowadzenie wód opadowych – do zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych, poprzez urządzenia podczyszczające.

§ 11. 1. Wyznacza się teren zieleni izolacyjnej o szerokości 3,0m, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4 ZI**, o powierzchni 0,07 ha.

2. Na terenie 4 ZI ustala się zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się :

- 1) przestrzeganie ograniczeń, zakazów i zaleceń zawartych w § 7 niniejszej uchwały,
- 2) nasadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo, jako barierę akustyczną, chroniącą przyległe tereny mieszkaniowe (poza granicami opracowania zmiany planu) przed hałasem.

4. W zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 7 niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną – poprzez teren 1 US, 2 KS oraz 3 KS; w przypadku przyłączenia terenu do działek sąsiednich (poza granicami zmiany planu) dostępność terenu odbywać się będzie poprzez działki, do których został przyłączony.

§ 12.1. Wyznacza się pas terenu, o szerokości – 2,5 m w liniach rozgraniczających, na poszerzenie drogi gminnej nr 317, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **5 KD.Dp**, o powierzchni 0,016 ha.

2. W pasie terenu 5 KD.Dp dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 13. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu miejscowego, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, działki nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, przyjętego uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy Dobra z dnia 30 października 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 104, poz. 1750 z dnia 14.11.2003 r.).

§ 14. Decyzją:

- 1) nr GZ. tr.051/602-247/02 z dnia 28.06.2002 r. Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - grunty rolne klasy R IIIb- o powierzchni 1,1241 ha,
  - 2) nr SR-R-6-7711-74/02 z dnia 11.07.2002 r. Wojewody Zachodniopomorskiego - grunty rolne klasy PS IV- o powierzchni 0,3453 ha,
- uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nie rolne.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą obliczenia opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości ..... % wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszej zmiany planu miejscowego.

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

§ 17. 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 Dobra.





UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XXXII / 09

Rady Gminy Dobra z dnia 26 listopada 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 67/3 obręb Mierzyn 2, gmina Dobra.

W dniu 30 czerwca 2008 r. Rada Gminy w Dobrej podjęła uchwałę nr XVIII/244/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, dla działki nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, przyjętego uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy Dobra z dnia 30 października 2003 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 104, poz. 1750 z dnia 14.11.2003 r.).

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.

WÓJT  
Teresa Dera