

**UCHWAŁA NR II/.../2014
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 30 grudnia 2014 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 10/146
w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318, Dz. U. z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zm. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379, 768, 1133) uchwała się, co następuje:

Rozdział I.**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/339/2013 Rady Gminy Dobra z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr IV/36/02 Rady Gminy Dobra z dnia 13 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 50, poz. 1047 z dnia 05.07.2002 r.), po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XXXVIII/558/2010 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zwaną w dalszej części niniejszej uchwały zmianą planu.

2. Granice obszaru zmiany planu, obejmującej działkę nr 10/146 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra, oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1 : 500.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany 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 zmiany planu,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu działki nr 10/146 na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich.

§ 2. 1. Obszar zmiany planu, wydzielony na rysunku zmiany planu linią rozgraniczającą, obejmuje jeden teren funkcjonalny, oznaczony symbolem MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie i sposób użytkowania.

2. Dla terenu funkcjonalnego sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości,
- 4) ustalenia z zakresu ochrony środowiska,
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków,

- 3) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie,
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu), przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
- 5) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość budynku od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej do najwyższego położonego punktu konstrukcji pokrycia dachowego budynku.

§ 4. Tereny objęte niniejszą zmianą planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z funkcją przewidzianą w zmianie planu.

§ 5. W granicach obszaru objętego zmianą planu nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów na tym obszarze.

§ 6. Nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ obszar opracowania zmiany planu nie wymaga przeprowadzenia ww. procedury.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni 0,0161 ha, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich.

2. Na terenie MN dopuszcza się realizację funkcji usługowej nieuciążliwej, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu MN ustala się :

- 1) realizację zabudowy szeregowej (dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki),
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalną – 10,0 m, trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w dachu stromym,
 - b) minimalną – 7 m, dwie kondygnacje nadziemne,
- 3) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dopuszcza się dach, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych $25^{\circ} \div 45^{\circ}$, w przypadku realizacji budynku dwukondygnacyjnego z poddaszem nieużytkowym,
- 4) dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego lub o mniejszym kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do określonego w pkt 3, nad częściami parterowymi budynku, do 20% powierzchni zabudowy,
- 5) wskaźniki powierzchni zabudowy terenu:
 - a) maksymalny – 40 % powierzchni działki budowlanej (z tolerancją $\pm 5\%$),
 - b) minimalny – 15% powierzchni działki budowlanej,
- 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej,
- 7) nieprzekraczalną linię zabudowy – 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną na działce nr 10/137, przylegającą do terenu objętego niniejszą zmianą planu ; dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m przed linię zabudowy : okapów, gzymsów, wykuszy, schodów zewnętrznych, ramp, daszku nad wejściem,
- 8) wskaźniki miejsc postojowych:
 - a) minimum 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, w przypadku realizacji wbudowanego lokalu użytkowego,

4. Na terenie MN dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, towarzyszących ustalonej funkcji terenu.

5. Umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych dopuszcza się wyłącznie na elewacji budynku lub na ogrodzeniu od strony drogi wewnętrznej na działce nr 10/137, przylegającej do terenu objętego niniejszą zmianą planu, o maksymalnej powierzchni 0,8 m².

§ 8. Ustala się zakaz podziału terenu MN.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska ustala się :

- 1) ze względu na położenie terenu MN w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin, konieczność przestrzegania wymogów wynikających z "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin, zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL z dnia 23.12.1998 r. znak DG Kdh/BJ/ 489-6153/98 oraz z przyjętego Dodatku do w/w dokumentacji, z dnia 15.12.2011 r. (znak DGiKDhg-4731-40/6897/55559/11/MJ) Ministra Środowiska, w tym w szczególności wykluczenie realizacji inwestycji mogących powodować zanieczyszczenie wód podziemnych,
- 2) zachowanie drożności urządzeń melioracji wodnych, ich właściwego stanu technicznego oraz kierunku odpływu wody,
- 3) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wody oraz ścieków na grunty sąsiednie,
- 4) obowiązek usunięcia przez właściciela gruntu, przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie, wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- 5) warstwę próchniczą ziemi, usuniętą przy realizacji inwestycji, należy wykorzystać do nasadzeń zieleni lub rekultywacji innych terenów,
- 6) zakaz stosowania nasadzeń drzew i krzewów gatunków inwazyjnych, tj. obcych geograficznie.

§ 10. Obszar zmiany planu nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 11. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejącej drogi gminnej na działce nr 10/152 (ul. Starowiejska), poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 10/137, przylegającą do terenu objętego zmianą planu.

2. W przypadku realizacji zabudowy stanowiącej uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej na działce sąsiedniej nr 10/151 dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej na działce nr 10/152 (ul. Starowiejska).

§ 12. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyłącznie zorganizowany sposób gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzania ścieków oraz zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej w drodze wewnętrznej na działce nr 10/137 i drodze gminnej na działce nr 10/152, poza teren objętym zmianą planu,
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej, biegnącej poza granicami zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi,
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, przebiegającej w drodze wewnętrznej działce nr 10/137 i drodze gminnej na działce nr 10/152, poza teren objętym zmianą planu,
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, przebiegającej w drodze wewnętrznej na działce nr 10/137 i drodze gminnej na działce nr 10/152, poza teren objętym zmianą planu,
- 6) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej linii elektroenergetycznej, przebiegającej w drodze wewnętrznej na działce nr 10/137 i drodze gminnej na działce nr 10/152, poza teren objętym zmianą planu,
- 7) zaopatrzenie w gaz – z istniejącego gazociągu, przebiegającego w drodze wewnętrznej na działce nr 10/137 i drodze gminnej na działce nr 10/152, poza teren objętym zmianą planu,

- 8) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne; zastosowanie urządzeń nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza,
- 9) obsługę telekomunikacyjną obiektów poprzez projektowaną sieć abonencką (kablową w kanalizacji teletechnicznej); przyłączenie projektowanej sieci telefonicznej - do istniejącej sieci w ciągu drogi gminnej na działce nr 10/152 (poza granicami opracowania niniejszej zmiany planu),
- 10) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - 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 lub inne, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 13. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr IV/36/02 Rady Gminy Dobra z dnia 13 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 50, poz. 1047 z dnia 05.07.2002 r.), w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 14. Grunty rolne klasy R IV a, objęte niniejszą zmianą planu, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją nr GZ. tr.051/602-247/02 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28.06.2002 r.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0. % wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszej zmiany planu.

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

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobra.

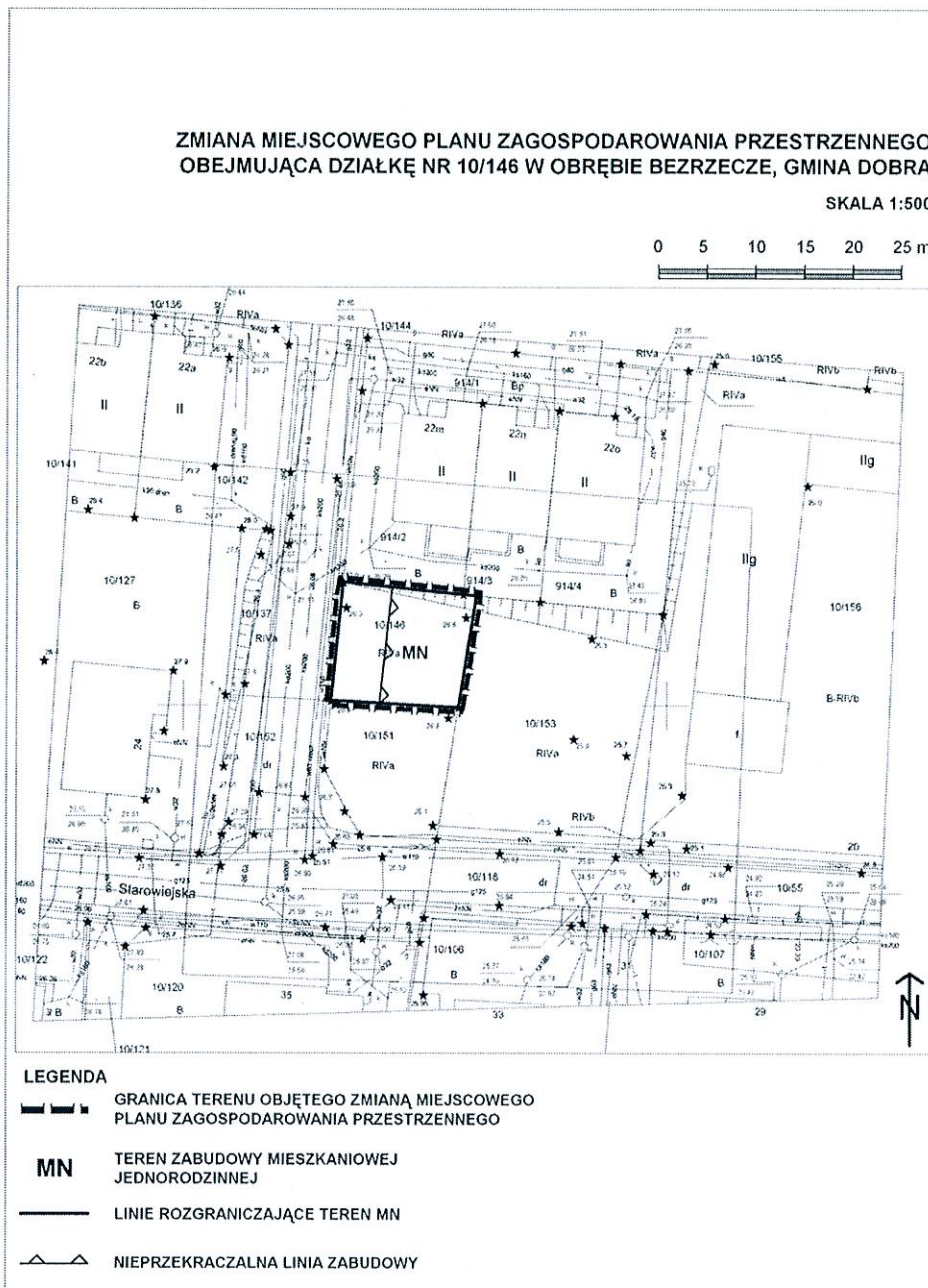
Przewodniczący Rady Gminy

mgr Bartłomiej Miluch

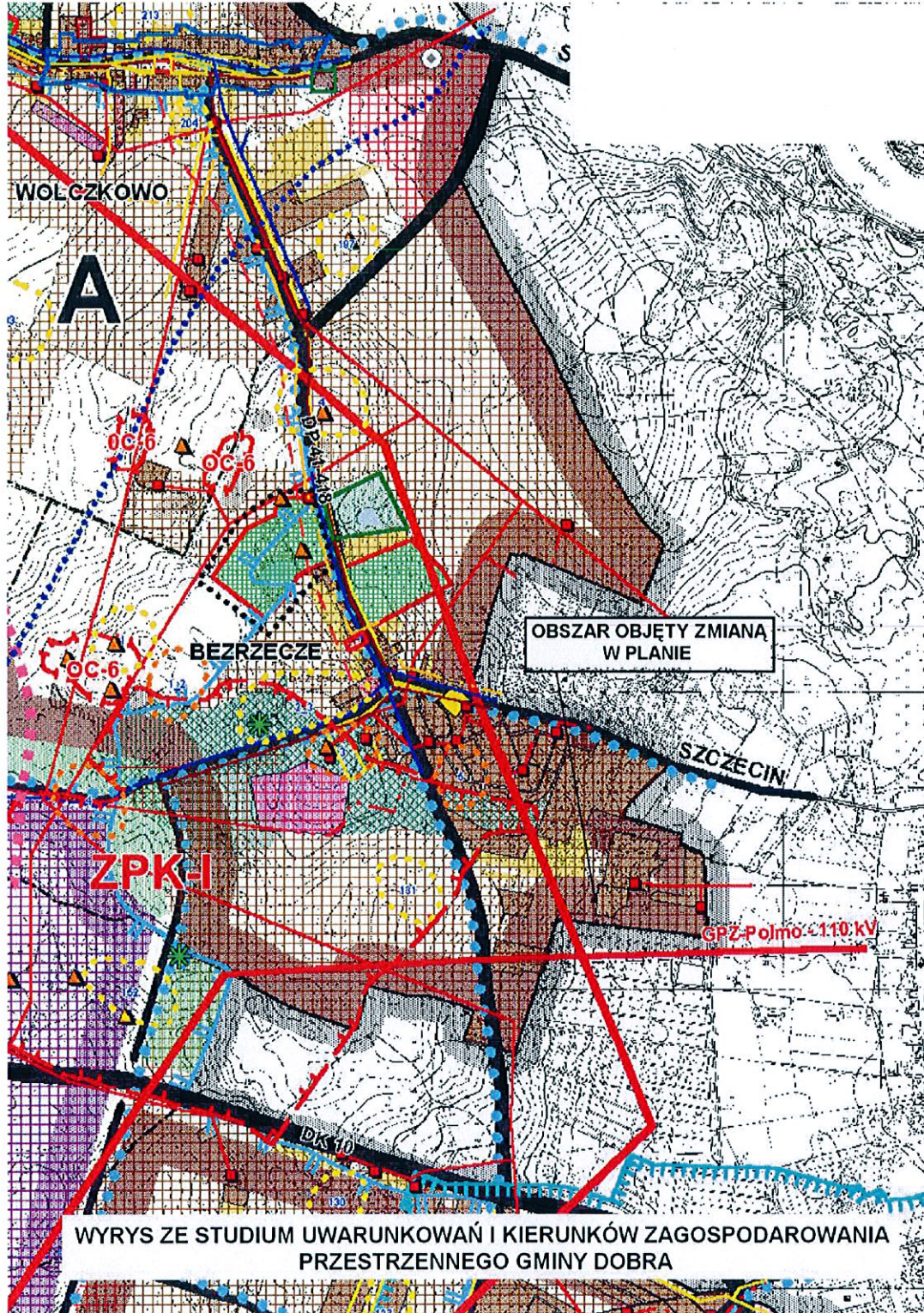
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr II/.../2014

Rady Gminy Dobra

z dnia 30 grudnia 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr II/.../2014
Rady Gminy Dobra
z dnia 30 grudnia 2014 r.



**FRAGMENT LEGENDY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA**

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

A, B, C OZNACZENIA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNO - PRZESTRZENNYCH
O PREFEROWANYCH, DOMINUJĄCYCH FUNKCJACH PODSTAWOWYCH
(WG ROZDZ. 7 "ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY")

GRANICE STREF FUNKCJONALNYCH WYZNACZAJĄ
OBSZARY DO OPRACOWANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

	STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ JEDNO - I WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI KOMERCYJNYMI I PUBLICZNYMI (OSWIATA, ZDROWIE, KULTURA, SPORT, REKREACJA)
	STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ JEDNORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI JAK DLA JEDNOSTKI - A W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH
	STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ I USŁUGOWEJ JEDNORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI TOWARZYSZĄCYMI ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM UWARUNKOWAŃ PRZYRODNICZYCH
	STREFA LOKALIZACJI OGÓLNODESTEPIŃNYCH TERENÓW REKREACJI, WYPCCZYNIKU, SPORTU, ZIELENI IZOLACYJNEJ ORAZ USŁUG TOWARZYSZĄCYCH I UZUPEŁNIAJĄCYCH
	STREFA ROZWOJU FUNKCJI KOMERCYJNYCH I PUBLICZNYCH O ZNACZENIU GMINNYM DO CZASU ZMIANY PRZEZNACZENIA OBSZARU W PLANIE MIEJSCOWYM JEGO PODSTAWOWĄ FUNKCJĄ BĘDZIE GOSPODARKA ROLNA
	STREFA KONCENTRACJI KOMERCYJNYCH FUNKCJI USŁUGOWYCH POWIĄZANYCH Z OBSŁUGĄ RUCHU DROGOWEGO LOKALNEGO I TRANŻYTOWEGO
	STREFA PREDYSPONOWANA DO ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I REKREACYJNO - TURYSTYCZNEJ (AGROTURYSTYK) W RAMACH JEDNOSTKI - C - ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
	TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ W RAMACH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, ZMIAN PLANU I WNIOSKÓW DO PLANU
	TERENY ROZWOJU FUNKCJI USŁUG, RZEMIOSŁA, PRCDUKCJI I SKŁADÓW W RAMACH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH WG PLANU, ZMIAN PLANU I WNIOSKÓW DO PLANU
	TERENY LOKALIZACJI OGÓLNODESTEPIŃNYCH TERENÓW REKREACJI WYPCCZYNIKU, SPORTU, ZIELENI IZOLACYJNEJ ORAZ USŁUG OSWIATY, KULTURY I INNYCH TOWARZYSZĄCYCH I UZUPEŁNIAJĄCYCH
	TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
	TERENY ZDEGRADOWANE DO RESTRUKTURYZACJI Z MOŻLIWOŚCIĄ PRZEKSZTAŁCENIA NA FUNKCJĘ KOMERCYJNĄ
	TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr II/.../2014

Rady Gminy Dobra

z dnia 30 grudnia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

§ 1. § 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 poz. 594), zadania własne gminy.

§ 2. § 2. Z ustaleń zawartych w uchwale Rady Gminy Dobra w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego działkę nr 10/146 w obrębie Bezzecze oraz z prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wynika, że jego przyjęcie nie spowoduje konieczności realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej i nie wymaga finansowania inwestycji w tym zakresie, gdyż obszar zmiany planu przylega do drogi wewnętrznej na działce nr 10/137, w której przebiegają sieci infrastruktury technicznej. Droga wewnętrzna na działce nr 10/137 łączy się z wybudowaną drogą gminną na działce nr 10/152 (ul. Starowiejska).

UZASADNIENIE

Zmiana planu zainicjowana została Uchwałą Nr XXIV/339/2013 Rady Gminy Dobra z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze, przyjętego Uchwałą Nr IV/36/02 Rady Gminy Dobra z dnia 13 czerwca 2002 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 50, poz. 1047 z dnia 05.07.2002 r.), obejmującego działkę nr 10/146 w obrębie Bezzrecze.

Przedmiotem zmian, określonych w uchwale wszczynającej, jest zmiana funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o charakterze nieuciążliwym, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową.

Wprowadzone zmiany, nie mają wpływu na podstawowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

Przeprowadzona w trybie opracowywania planu prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń zmiany planu nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

WÓJT
Teresa Dera