

**UCHWAŁA NR XX/.../2016
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 29 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzecznic, obejmującego działki nr 857/55-857/80.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy Dobra uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr II/27/2014 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzecznic, obejmującego działki nr 857/55-857/80, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra” przyjętego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zmienionego następnie uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzecznic, obejmującego działki nr: 857/55, 857/56, 857/57, 857/58, 857/59, 857/60, 857/61, 857/62, 857/63, 857/64, 857/65, 857/66, 857/67, 857/68, 857/69, 857/70, 857/71, 857/72, 857/73, 857/74, 857/75, 857/76, 857/77, 857/78, 857/79, 857/80, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,3809 ha, oznaczony na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu (Załącznik Nr 1) w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) 1 MN-0,2953
- 2) 2 MN-1,5180
- 3) 3 MN-1,8006
- 4) 4 MN-1,0196
- 5) 5 MN-0,3434
- 6) 6 MN-0,8849
- 7) 7 MN-0,4098

- 8) 8 MN-1,4366
- 9) 9 KDD-0,2323
- 10) 10 KDW-0,4404

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi wewnętrznej i teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej – drogi dojazdowej.

§ 3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica, obejmujący działki nr 857/55-857/80, opracowany w skali 1:1000
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

§ 4. Na rysunku planu ustalono następujące obowiązujące elementy planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) granicę strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Grzepnicy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy (przednia i tylna)
- 6) drzewa do bezwzględneho zachowania;
- 7) przebieg sieci uzbrojenia technicznego (wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej oraz oświetlenia ulicznego).

Rozdział 2.

Zasady konstrukcji planu

§ 5. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1,2 - liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego; symbol terenu oznaczający odpowiednio: **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **KDD** - teren przeznaczony na poszerzenie drogi publicznej - dojazdowej, **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia planu dla poszczególnych terenów elementarnych formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 6. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem 35° - 45° ;
- 2) **dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym** – dach budynku usytuowany odpowiednio szczytem lub kalenicą równoległe do frontu działki budowlanej;
- 3) **front działki budowlanej** – granica działki przylegająca do ulicy, przy której istnieje możliwość usytuowania budynku zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, do niepożądanych gatunków roślin zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przyłądkowy;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku a w odniesieniu do tylnej linii zabudowy, również tylna ściana projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu: związanego prowadzeniem usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, fotografowanie itp.
- 7) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 8) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo

- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; **Do powierzchni zabudowy wlicza się** powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp. **Do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.
- 9) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 10) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar w którym zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **studnia awaryjna** - studnia publiczna lub zakładowa albo wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego;
- 13) **tablica informacyjna** – tablica prezentująca informacje urzędowe pozbawione jakichkolwiek treści reklamowych;
- 14) **wartościowy drzewostan** - należy przez to rozumieć chronione na podstawie przepisów odrębnych drzewa i krzewy oraz inne pojedyncze drzewa lub ich grupy charakteryzujące się jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,01 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów lub parków),
 - b) introdukowane rzadkie drzewa i krzewy,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 1,30 m od powierzchni ziemi:
 - olsza, klon jednolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 150 cm,
 - klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, brzoza - powyżej 90cm,
 - dąb, grab, buk, lipa, platan klonolistny, jarząb, leszczyna, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 50 cm;
- 15) **wskaźnik intensywności zabudowy** – to iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów, (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej. Do obliczenia pow. całkowitej poddasza przyjęto 60% powierzchni całkowitej tej kondygnacji.

- 16) **wysokość zabudowy (budynku)** - mierzy się od istniejącego poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku do najwyższej położonej krawędzi pokrycia dachu lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
- 17) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku zurbanizowanym, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

Rozdział 3.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 7. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej.
- 2) na obszarze zabudowy mieszkaniowej ustala się zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych i anten telefonii komórkowej;
- 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) należy zachować zadrzewienie wskazane na rysunku planu do bezwzględneho utrzymania;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) ustala się zakaz wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem konieczności wynikającej z realizacji inwestycji celu publicznego w tym powierzchni komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz cięć sanitarnych.
- 4) przy lokalizacji i wykonywaniu nowych obiektów budowlanych, w tym dróg, sieci podziemnych i budynków należy chronić istniejącą zieleń;
- 5) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem, gatunków drzew i krzewów;
- 6) dopuszcza się wycinkę pozostałego drzewostanu wynikającą z konieczności realizacji inwestycji, w tym powierzchni komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz cięć sanitarnych o ile dopuszczają to ustalenia szczegółowe;
- 7) na terenach objętych planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej – grunty zdrenowane dla potrzeb użytkowania rolniczego. Zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody. Zmiana funkcji użytkowania terenu z rolnego na budowlany może wymagać wykonania niezależnych urządzeń odwadniających z parametrami umożliwiającymi odwodnienie działek i infrastruktury komunikacyjnej dla potrzeb budownictwa.
- 8) energię ciepłą należy pozyskiwać z przyjaznych dla środowiska źródeł w szczególności należy stosować ogrzewanie gazowe (z użyciem zbiorników na gaz) oraz systemy wykorzystujące źródła czystej energii: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną; dopuszcza się stosowanie paliw gazowych z sieci przy zasilaniu indywidualnym oraz paliw innych (pelety) pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji;
- 9) obszar planu położony jest w całości na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków „Jezioro Świdwie” (kod obszaru PLB320006), dla którego obowiązuje plan zadań ochronnych

wprowadzony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Jezioro Świdwie PLB320006 (Dz. Urzęd. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1924) - lokalizacja inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie obszaru Natura 2000, wymaga uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń, udzielanych na podstawie przepisów odrębnych

- 10) od płn.-wsch. strony obszar planu graniczy z lasem, w granicach którego zidentyfikowane zostały stanowiska gatunków chronionych, będących jednocześnie przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 - lokalizacja inwestycji o potencjalnie negatywnym wpływie na siedliska lub gatunki chronione w obrębie obszaru Natura 2000, wymaga uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń, udzielanych na podstawie przepisów odrębnych.
- 11) odległość zabudowy od granicy lasu wyznaczona została tylną linią zabudowy i znacząco przekracza odległości określone przepisami szczególnymi.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

- 1) nową zabudowę, a także rozbudowywane w przyszłości części budynków należy lokalizować wg nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) linie zabudowy nie dotyczą w szczególności: okapów, wykuszy, balkonów, tarasów, pilastrów, podestów, schodów zewnętrznych, detali architektonicznych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnych i podziemnych, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 3) na obszarze planu ustala się dachy strome symetryczne o nachyleniu głównych połąci powyżej 35° do poziomu płaszczyzny okapu;
- 4) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, dachówką cementową (barwioną w masie) lub innym materiałem dachówkopodobnym;
- 5) zezwala się na lokalizację garaży realizowanych z dwu stron na granicy działek sąsiednich, chyba że szczegółowe ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) budynki garażowe i gospodarcze, winny mieć jednakowe parametry zabudowy (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów i rozwiązania materiałowe);
- 7) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych;
- 8) dopuszcza się realizację nośników reklamowych (reklama wolno stojąca) spełniających jednocześnie i łącznie następujące zasady (o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej):
 - łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 2,00 m²,
 - dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki;
- 9) drogi winny być realizowane jako przestrzenie urządzone i wyposażone w urządzenia pomocnicze, małą architekturę i nawierzchnie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w szczególności tymczasowych hal namiotowych z wyłączeniem kontenerów i wiat ustawianych jako obiekty tymczasowe w związku z budową lub remontem obiektów wskazanych w planie na terenach elementarnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji;

- 1) obowiązuje wydzielenie granic terenów elementarnych zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) docelowy kształt działek budowlanych wewnątrz terenów elementarnych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów do nich, stosownie do potrzeb i o powierzchniach mniejszych od minimalnych powierzchni działek wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla odpowiednich terenów elementarnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna: droga dojazdowa (gminna) na terenie elementarnym o symbolu 9 KDD i jej kontynuacja poza granicami planu do drogi powiatowej Nr 3910Z Grzepnica-Płochocin;
- 2) dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się realizację drogi niepublicznej: drogi wewnętrznej (teren elementarny o symbolu 10 KDW).
- 3) wszystkie tereny elementarne w granicach planu będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległej drogi publicznej i ustalonej w planie drogi wewnętrznej, w szczególności na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 4) dopuszcza się realizację ciągów pieszo-rowerowych w obrębie projektowanych pasów drogowych;
- 5) określenie przebiegów ciągów rowerowych i pieszych w przekroju pasa drogowego, wskazano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 6) w ramach poszczególnych terenów elementarnych, należy zapewnić miejsca postojowe, zaspokajające potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) w obszarze planu nie przewiduje się realizacji miejsc postojowych dla posiadaczy karty parkingowej;
- 9) ruch pojazdów ciężarowych i dostawczych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) projektuje się budowę nowego i rozbudowę istniejącego uzbrojenia technicznego powiązanego z istniejącym systemem gminnych sieci infrastruktury technicznej dla:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieci energetycznej – skablowanej,
 - d) oświetlenia ulicznego;
- 2) dopuszcza się wykonanie odpowiedniego uzbrojenia w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (dla projektowanych obiektów budowlanych) powiązanych z istniejącym systemem gminnym:
 - a) kanalizacji deszczowej,
 - b) sieci teletechnicznej
 - c) sieci gazowej

- 3) w zakresie wodociągu ustala się - rozbudowę istniejącej sieci lokalnej występującej w obszarze i w sąsiedztwie planu; system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
 - a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) w kontekście ustalenia §7 ust.7 pkt 3 całość terenu objętego planem powinna być docelowo wyposażona w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
- 5) w okresie przejściowym, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników na nieczystości i sukcesywne ich opróżnianie poprzez wywóz na punkt wylewny w komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z połąci dachowych i obszarów komunikacji samochodowej, docelowo realizowane będzie poprzez sieć kanalizacji deszczowej do planowanej gminnej kanalizacji deszczowej;
- 7) w okresie poprzedzającym realizację kanalizacji deszczowej:
 - a) wody deszczowe z połąci dachowych, w obszarze zabudowy mieszkaniowej, na teren nieutwardzony, poprzez studnie nasiąkowe lub zbiorniki retencyjne usytuowane w obrębie działki.
 - b) wody deszczowe i roztopowe z obszarów komunikacji samochodowej przed odprowadzeniem do gruntu lub kanalizacji deszczowej poddać podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci oświetleniowych ustala się obsługę poprzez linie kablowe (podziemne) nn przyłączone do sieci sn poprzez istniejącą w sąsiedztwie elektroenergetyczną stację transformatorową (położoną poza obszarem planu);
- 9) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia przebiegające przez teren planu należy prowadzić jako kablowe podziemne w pasie drogowym;
- 10) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozbudowę istniejących w sąsiedztwie systemów (w tym poprzez wprowadzenie systemów dostępu radiowego);
- 11) dopuszcza się realizację sieci gazowej podłączonej do gazociągu g63 ułożonego w sąsiedztwie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 3906Z (dz. nr 8 obr. Grzeczka);
- 12) ustala się prowadzenie nowoprojektowanych i modernizowanych sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym;
- 13) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługujących sieci infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie ścieków, szafy urządzeń sterujących i rozdzielczych) na terenie drogi, (chyba że ustalenia przepisów szczególnych stanowią inaczej) pod warunkiem zapewnienia braku kolizji z podstawową funkcją terenu;
- 14) odpady należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na terenie wyznaczonym w ustaleniach szczegółowych i odprowadzać je zgodnie z polityką gospodarowania odpadami w gminie na komunalne składowisko odpadów;

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych:

- 1) W obszarze objętym planem nie występują obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną, w tym na podstawie niniejszego planu.

- 2) Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin. Istnieje konieczność skanalizowania obszarów zabudowanych. W strefach zasilania tego zbiornika wymagane jest postępowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności ochrony wód podziemnych. Obowiązuje odpowiednie Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego.
- 3) Część obszaru objętego planem położona jest w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej w Grzeczniczy ustanowionej Rozporządzeniem nr 12/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 05.10.2005 r. (Dz.Urz. Woj. Zach. Nr 80, poz. 1684). Zgodnie z ww. rozporządzeniem w strefie ochronnej obowiązują zakazy, które należało uwzględnić w sporządzanym planie.

8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określony na rysunku planu teren oznaczony symbolem 9KDD uznaje się za przestrzeń publiczną;
- 2) zasady kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych;
- 3) wszystkie tereny powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych;

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i użytkowane w dotychczasowy sposób, lub jako zaplecze budowy dla realizacji inwestycji na działce lub za zgodą jej właścicieli również na działkach sąsiednich;
- 2) plan nie dopuszcza innych tymczasowych sposobów zagospodarowania i wykorzystania terenów.

10. Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji :

- istniejąca zabudowa na dz. nr 857/71 obr. Grzecznicza, przeznaczona jest do rozbiórki w celu umożliwienia zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 8. Teren elementarny 1 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 65%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.

4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,22;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust. 8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1450 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 33,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 10 KDW i 9 KDD,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 9 KDD i ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.** Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 9. Teren elementarny 2 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 18% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,30;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust. 8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 26,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych. Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 10. Teren elementarny 3 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 69%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 19% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,20;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1440 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m oraz 4,50 dla działki położonej w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 10 KDW,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązuje ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. c oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych. Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 11. Teren elementarny 4 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązuje ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.
- 5) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 1

- 6) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 10 i pkt 11
- 7) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 3, pkt 4 i pkt 6.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna przednia i tylna linia zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 18% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,20;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 35,0 m oraz 4,00 dla działek położonych w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy wewnętrznej 10 KDW,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2.
- 2) Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.

§ 12. Teren elementarny 5 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 55%;

- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.
- 5) obowiązują ustalenie §7ust.2 pkt 1

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 26% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,31;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1120 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m od strony ulicy wewnętrznej 10 KDW;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW zawarty w przedziale od 65° do 75°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy wewnętrznej 10 KDW i ulicy dojazdowej 9KDD;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejące w ulicy wewnętrznej 10 KDW i ulicy dojazdowej 9 KDD;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.** Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2.

§ 13. Teren elementarny 6 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 65%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,29;
- 4) budynki kryte dachami stromymi,
- 5) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 7) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 8) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 30,0 m oraz 4,50 m dla działek w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 9 KDD zawarty w przedziale od 80° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy dojazdowej 9 KDD;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejące w ulicy lokalnej 9 KDD;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych. Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 14. Teren elementarny 7 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 60%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna tylna linia zabudowy od strony granicy lasu określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,15 / 0,30;
- 5) budynki kryte dachami stromymi,
- 6) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.
- 10) zakaz sytuowania garaży przybudowanych i usytuowanych na granicach działek.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 25,0 m oraz 4,50 m dla działki położonej w drugiej linii zabudowy;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 9 KDD zawarty w przedziale od 85° do 90°;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy 9 KDD;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy dojazdowej 9 KDD;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych. Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 15. Teren elementarny 8 MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;

2) dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z §6 pkt 6 planu, na warunkach dopuszczonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej terenu na działce budowlanej: 65%;
- 2) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 5
- 3) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni.
- 4) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 7 i pkt 9 planu.
- 5) obowiązuje ustalenie §7ust.2 pkt 1
- 6) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 10 i pkt 11
- 7) obowiązują ustalenia §7ust.2 pkt 3, pkt 4 i pkt 6.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) obowiązuje nieprzekraczalna tylna linia zabudowy od strony granicy lasu określona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny / maksymalny dopuszczalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,10 / 0,23;
- 5) budynki kryte dachami stromymi,
- 6) dachy w układzie szczytowym lub kalenicowym,
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,50 m;
- 8) w przypadku realizacji obiektu dwukondygnacyjnego, druga kondygnacja użytkowa w stromym dachu,
- 9) obowiązuje ustalenie § 7 ust.8 pkt 3.
- 10) zakaz sytuowania garaży przybudowanych i usytuowanych na granicach działek.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy 9 KDD zawarty w przedziale od 70° do 90°, a w stosunku do pasa drogowego ulicy 10 KDW kąt 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu od ulicy dojazdowej 9 KDD i ulicy wewnętrznej 10 KDW,
- 2) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych w ramach działki:
 - a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny;
 - b) + 2 miejsca postojowe / lokal użytkowy w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1 pkt 2;

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia istniejące i projektowane do przedłużenia w ulicy dojazdowej 9 KDD oraz w ulicy 10 KDW;
- 2) obowiązują ustalenia § 7 ust.6 z wyłączeniem pkt 1 lit. d oraz pkt 9.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

- 1) Obowiązują ustalenia § 7 ust.7 pkt 2.
- 2) Obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków.

§ 16. Teren elementarny 9 KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: teren na poszerzenie ulicy dojazdowej – drogi publicznej, do szerokości 12,0 m

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000 – obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 9;
- 2) obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 10;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na całym terenie elementarnym: 12%;

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich reklam;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się realizację reklam wolnostojących i tablic informacyjnych;
- 5) dopuszcza się ruch pojazdów ciężarowych i dostawczych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) docelowa szerokość ulicy dojazdowej w liniach rozgraniczających 12,00 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej w odniesieniu do ulicy docelowej (działka gminna nr 10 obr. Grzepnica poszerzona o obszar objęty planem):**

- 1) ulica dojazdowa – inwestycja celu publicznego;
- 2) ustala się przekrój ulicy w granicach docelowa szerokość ulicy dojazdowej w liniach rozgraniczających (licząc od granicy działek projektowanej zabudowy):
 - chodnik z kostki betonowej – 2,00 m;
 - ścieżka rowerowa dwukierunkowa (nawierzchnia bitumiczna) – 2,00 m;
 - jezdnia dwukierunkowa (nawierzchnia bitumiczna) – 2 pasy po 3,00 m = 6,00 m;
 - pas zieleni trawiastej z rowem przydrożnym - 2,00 m;
- 3) obsługa z ulicy lokalnej będącej kontynuacją ulicy 9 KDD, do drogi powiatowej Nr 3906Z (dz. nr 8 obr. Grzepnica).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej i sieć oświetlenia ulicznego;
- 3) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej oraz sieci gazowej i teletechnicznej;

- 4) odwodnienie drogi jednostronne prefabrykowanymi korytami przykrawężnikowymi do wpustów ulicznych i poprzez urządzenia podczyszczające do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, a w okresie przejściowym do rowu przydrożnego.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.** Obowiązują ustalenia §7 ust.7 pkt 2 i 3.

§ 17. Teren elementarny 10 KDW

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: ulica wewnętrzna – droga niepubliczna

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren położony w obszarze Natura 2000 – obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 9;
- 2) obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 10;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 0%;

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji wszelkich reklam;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych w sąsiedztwie z ulicą dojazdową (teren elementarny 9 KDD).
- 5) zakaz ruchu pojazdów ciężarowych z wyłączeniem obsługi procesów inwestycyjno-budowlanych (dostawa materiałów budowlanych i wywóz gruntu z wykopów);
- 6) dopuszcza się ruch pojazdów dostawczych i technicznych.

4. **Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,00 m.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ulica wewnętrzna – inwestycja niepubliczna;
- 2) ustala się przekrój ulicy w granicach objętych planem
 - chodnik z kostki betonowej – 1,50 m;
 - jezdnia dwukierunkowa (nawierzchnia bitumiczna) – 2 pasy po 2,50 m = 5,00 m;
 - chodnik z kostki betonowej – 1,50 m;
- 3) strefa ruchu uspokojonego;
- 4) ruch rowerzystów w płaszczyźnie jezdni;
- 5) obsługa z ulicy dojazdowej na terenie elementarnym 9 KDD.

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy;
- 2) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci kanalizacji deszczowej oraz sieci gazowej, teletechnicznej i oświetlenia ulicznego;

4) odwodnienie drogi jednostronne prefabrykowanymi korytami przykrawężnikowymi do wpustów ulicznych i poprzez urządzenia podczyszczające do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej, a w okresie przejściowym do rowu przydrożnego przy drodze dojazdowej w terenie elementarnym 9 KDD.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.** Obowiązują ustalenia §7 ust.7 pkt 2 i 3.

Rozdział 5.

Ustalenia końcowe

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego.

§ 19. Wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych objętych niniejszym planem:

- RV – 1,4273 ha,
- RVI – 4,6012 ha,
- Ł V – 1,3575 ha,
- PsV – 0,6537 ha,
- Lz-PsV – 0,3412 ha.

§ 20. Traci moc Uchwała Nr XVIII/251/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzepnica, obejmującego działki nr 857/55-857/80.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

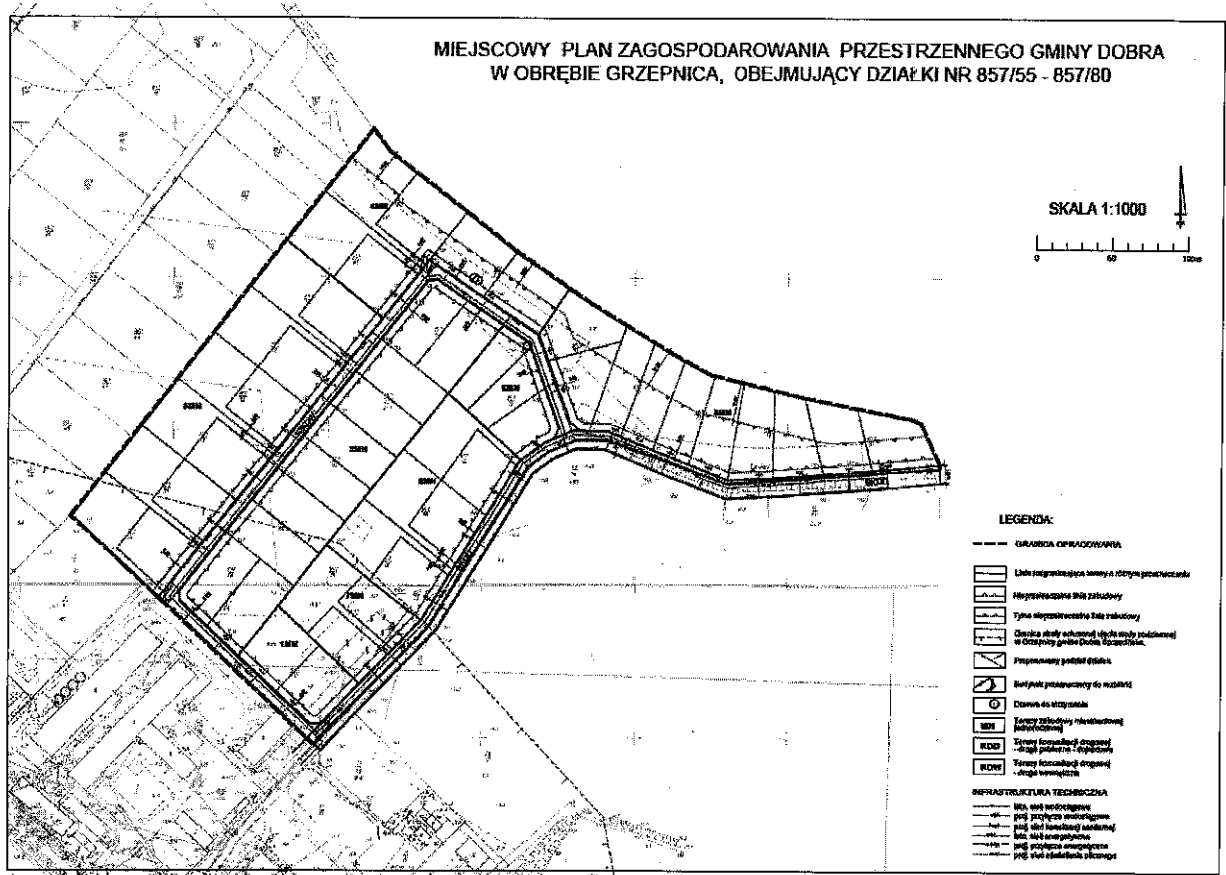
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady
Gminy

mgr Bartłomiej Miluch

uzgodmich
J. Janusz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/.../2016
 Rady Gminy Dobra
 z dnia 29 grudnia 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/.../2016

Rady Gminy Dobra

z dnia 29 grudnia 2016 r.

WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. DOBRA

(uchwała Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. zmieniona uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz zmieniona uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.)

III. ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

1.1. Jednostki strukturalno-przestrzenne:

Ze względu na zróżnicowanie obszaru gminy pod względem geoprzyrodniczym oraz różnice w przewidywanym rozwoju przestrzennym i funkcjonalnym, wyodrębniono podstawowe jednostki strukturalno-przestrzenne o określonej dominującej funkcji:

A.

B. Rejon rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, położony na zachód od projektowanego obejścia zachodniego miasta Szczecina, w obrębach geodezyjnych Dobra, Grzepnica, Sławoszewo, Dołuje, Kościno, Wąwelnica (z wydzieloną strefą intensywnej działalności gospodarczej w miejscowości Lubieszyn i Wąwelnica), częściowo Buk (w okolicy pieszego przejścia granicznego).

C.

We wszystkich wymienionych rejonach występują ograniczenie rozwoju funkcji ze względu na wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu.

Do czasu opracowania i zatwierdzenia ostatecznego zasięgu stref ochrony zasobowej dla ujęć wód podziemnych, na terenach objętych proponowanymi na rysunku Studium strefami, ogranicza się lokalizowanie obiektów trwałych a w przypadku ich realizacji konieczne jest odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej oraz ograniczenie zainwestowania do budownictwa jednorodzinnego, rozproszonego o małej intensywności oraz usług nieuciążliwych.

Ze względu na szczególne uwarunkowania przyrodniczo - krajobrazowe a także konieczność ochrony zachowanych zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się zakaz zabudowy na obszarach gruntów rolnych nie objętych żadną ze stref funkcjonalnych i nie wskazanych do zainwestowania (oznaczone na rysunku Studium jako obszary wyłączone z zabudowy).

Ograniczeniem w zainwestowaniu terenów jest również dostępność do dróg publicznych oraz zapewnienie możliwości zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

Przy przeprowadzaniu zmian użytkowania terenów rolnych na funkcje mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe wskazane jest dokonywanie tych zmian, w pierwszej kolejności dla terenów o najłatwiejszym dostępie do dróg i infrastruktury technicznej.

Rejon „A”

Rejon „B” - w którym przewiduje się również rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak o mniejszej intensywności niż w rejonie „A”.

Zakłada się średnią wielkość działki mieszkaniowej - 1500 m² oraz wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje (do 7,5 m).

Dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w osiedlach jednorodzinnych pod warunkami jak w rejonie „A”.

Funkcja rolnicza zostanie częściowo ograniczona.

Przewiduje się na tym terenie zamieszkiwanie 16 000 - 18 000 ludzi.

Rejon „C”

1.2. Strefy funkcjonalne

W ramach wszystkich jednostek strukturalnych wydzielono (wg mapy Studium) strefy o różnych, preferowanych na tych terenach funkcjach:

- strefy mieszkalno-usługowe - rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) - jednostka A;

- strefy mieszkalno-usługowe - rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) - jednostka B;

- strefa rozwoju funkcji komercyjnych i publicznych o znaczeniu gminnym

- strefy rozwoju ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej - jednostka A i B;

- strefy rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności i rekreacyjno - turystycznej w granicach rolniczej przestrzeni produkcyjnej - jednostka C;

- tereny chronione w tym tereny wyłączone z zabudowy.

2. Rodzaje i zakres dalszych prac planistycznych

2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 11 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, gmina Dobra sporządzi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru całej gminy lub jej części. Działalność inwestycyjna na terenie gminy odbywać się będzie wówczas na podstawie ustaleń tego planu

W przypadku nie opracowania planu zagospodarowania przestrzennego dla całej gminy lub jej części, działalność inwestycyjna odbywać się będzie na podstawie istniejących (aktualnych) planów gminy lub planów miejscowych (zmian).

Na rysunku Studium wydzielono w ramach jednostek strukturalno - przestrzennych strefy funkcjonalne, dla obszarów których ze względu na istniejące uwarunkowania oraz przepisy szczególne ustala się potrzebę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- W jednostce strukturalnej A:

- W jednostce strukturalnej B:

- dla strefy (miejscowości Dołuje i Kościno z otoczeniem - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,

- dla strefy (miejsowość Dołuże i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji usługowych - rzemiosło, produkcja, składy, handel przy uwzględnieniu możliwości wykorzystania terenu dla potrzeb gminnych,

dla strefy (miejsowości Lubieszyn i Wąwelnica z otoczeniem oraz terenem położonym w sąsiedztwie miejscowości Buk - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji usługowych powiązanych z obsługą ruchu drogowego lokalnego i tranzytowego,

- dla strefy (miejsowość Dobra i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi z uwzględnieniem roli miejscowości jako ośrodka gminnego,

- dla strefy (miejsowości Dobra i Buk oraz tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami,

- dla strefy (tereny położone pomiędzy Dobrą, Płochocinem a projektowaną trasą obwodnicy kolejowej i drogowej - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych,

- dla strefy (miejsowości Sławoszewo, Grzeczynica i Płochocin oraz tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i wynikających z lokalizacji ujęć wody.

Sporządzony projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra dla kompleksu działek o nr 857/55 – 857/80 w obrębie geodezyjnym Grzeczynica” – spełnia wymogi określone w ustaleniach obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA.

LEGENDA:

**OBZARY I OBIEKTY PRZYRODNICZE
PRAWNIE CHRONIONE**

LASY OCHRONNE

OBZAR SPECJALNIE OCHRONNY PŁOCOCIN
PŁOCOCIN

PROJEKTOWANE I PROPONOWANE DO OCHRONY
ELEMENTY ŚRODOWISZA NATURALNEGO

DOBKI - OBZARY CHRONIONE KRAJOBRAZU

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

STREFA W WIECZESKOWEJ OCHRONY
ARCHAEOLOGICZNYCH KONSERWATORSKIEJ

STREFA W WIECZESKOWEJ OCHRONY
KONSERWATORSKIEJ

PROJEKTOWANE I PROPONOWANE DO OCHRONY
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY
(W TYM OBZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)

A, B, C - OZNACZENIA PODSTAWOWYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNO - PRZESTRZENNYCH
II PRZEDMIANYCH, WYMAGAJĄCYCH OPRACOWANIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
(W TYM OBZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO)

STREFA ROZWOJU FUNKCJI USŁUGOWYCH I
KONSUMPCYJNO - WYKONAWCZYCH
DLA JEDYNOŚCI A W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH

STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I
KONSUMPCYJNO - WYKONAWCZYCH
DLA JEDYNOŚCI B W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH

TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKANIOWYCH I
KONSUMPCYJNO - WYKONAWCZYCH
DLA JEDYNOŚCI C W ZAKRESIE USŁUG PUBLICZNYCH

TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

INŻYNIERIA I OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

UJĘCIA WODY

GRABIA WODOCIOCIĄGA - STACJA
PRZECIWOCIĄGOWA

KANAL ZAGAJA DRAWT - STACJA
STACJA

STN ELEKTROENERGETYCZNE
LINES NAPONOWE 10KV

STN STACJA TRANSFORMATOROWA 10KV/0,4KV

DOŁELOWY WŁĄDZ KOMUNIKACYJNY
KONWERSJA KOLEJOWEJ LINII WZGLĘDNIE
PROJEKTOWANE I PROPONOWANE DO OCHRONY

DRUGI OBLASZCZ - STANOWISKO I PROJEKTOWANE

OP-41, 100
OP-70, 100, 100

UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

GALITYCZONIE

UŻYTKI ZIELONE

URZĄDKI ODRĘCZNE I OŚRODKI DZIAŁALNOŚCI

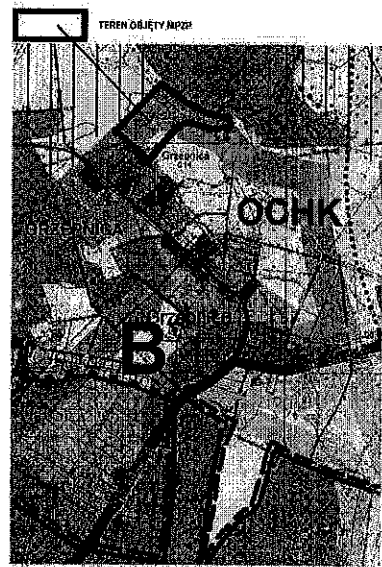
LASY

GRUNTY ROBNIE ZWYKŁOWANIE

ZAJĘTOŚĆ TERENU

ZABUDOWA MIEGOSPODAROWA JEDNO - I WIELORODZINNA
ZABUDOWA Z USA PEŁNIAJĄCEJ WŁASNOŚCI

SKŁADY I MAGAZYNY



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/.../2016

Rady Gminy Dobra

z dnia 29 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) 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 2016 r., poz. 446, poz. 1579), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie stanowiące zadania własne gminy, obejmują budowę drogi publicznej – gminnej, oświetlenia ulicznego i sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w granicach linii rozgraniczających w terenie 9 KDL z odprowadzeniem do kolektorów zewnętrznych.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust 2.:

1. Realizacja tych inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym, m. in., ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska, ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawą o ochronie przyrody i ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

2. Sposób realizacji omawianych inwestycji, może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2016 r., poz. 672, poz. 478, poz. 903, poz. 1250, poz. 831, poz.1936, poz. 718, poz.1688, poz. 1070.) o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r., poz. 885, z 2013 r. poz. 938 i poz. 1646, z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626 i poz. 1877, z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890 i poz. 2150, z 2016 r. poz. 195, poz. 1257), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej.

§ 4. 1. Zadanie w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej, do której zalicza się budowę drogi i oświetlenia ulicznego na terenie elementarnym wskazanym w § 1 ust.2, finansowane będzie przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadanie w zakresie budowy sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie elementarnym wskazanym w §1 ust.2, finansowane będzie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2015 r., poz. 139, poz. 1893, z 2016 r. poz. 1250), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XX/.../2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 grudnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzecznic, obejmującego działki nr 857/55-857/80

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzecznic, obejmującego działki nr 857/55-857/80, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 sierpnia 2016 r. do dnia 24 sierpnia 2016 r., wniesiono w ustalonym terminie do dnia 08 września 2016 r. - 1 uwagę, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Wójt Gminy Dobra dnia 28 września 2016 r. rozpatrzył powyższą uwagę.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonej uwagi:

1. Uwaga dotycząca przesunięcia (zbliżenia do granicy lasu) tylnej linii zabudowy na odległość 12,0 – 18,0 m, oraz zmiany wymogu utrzymania dachów stromych poprzez dopuszczenie dachów płaskich.

Uwaga nieuwzględniona - Wskazana w projekcie planu odległość od linii lasu spowodowana jest występowaniem na jego terenie cennych siedlisk przyrodniczych i spełnia wymóg postawiony przez RDOŚ. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zabudowa jednorodzinna powinna posiadać dachy strome. Wskazane w uwadze domy z dachami płaskimi są domami wielorodzinnymi z lat 60-tych i leżą w centrum miejscowości w odległości ok.1,0 km od dz. nr 857/79 i nie mogą stanowić żadnych odniesień dla nowej zabudowy położonej na skraju miejscowości w sąsiedztwie lasu.

Uzasadnienie

Realizacja zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będzie kontynuacją istniejącej struktury przestrzennej miejscowości Grzeczpnica i nie odbije się w jakikolwiek ujemny sposób na jej funkcjonowaniu. Realizacja infrastruktury pozwoli na uzbrojenie nowych terenów inwestycyjnych, a cała inwestycja zwiększy dochody gminy w formie podatku od nieruchomości. Z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wystąpił właściciel nieruchomości.

Przed przystąpieniem do sporządzenia ww. planu wykonane zostały analizy zasadności sporządzenia planu i jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wymagane przepisami art. 14 ust. 5. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) które wykazały, że przedsięwzięcie polegające na zagospodarowaniu objętego uchwałą terenu na cele budownictwa mieszkaniowego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. i będzie korzystne dla rozwoju gminy.

Z opracowanej do przedmiotowego planu prognozy skutków finansowych realizacji planu wynika, że w okresie 12 lat dochody gminy przekroczą nieomal dwukrotnie wydatki związane z jego opracowaniem i realizacją. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej należące do zadań gminy określa Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

Projekt planu spełnia wymogi art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o nienaruszalności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra” przyjętego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zmienionego następnie uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

Omawiany obszar położony jest, zgodnie z rysunkiem Studium, na terenie jednostki B, dla której tekst obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra ustala możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nakazując w tym przypadku sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wypis i wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

W zgodzie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2016 r., poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Gminy Dobra uchwałą Nr VIII/104/11 z dnia 08 września 2011 r. w sprawie oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, po zapoznaniu się z przedstawionymi przez Wójta Gminy wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w związku ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz zmianą stanu prawnego”, stwierdziła częściowy

brak aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra zatwierdzonego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r. i zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy w Dobrej z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz zmienionego uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.

Wskazana wyżej ocena aktualności, potrzebę zmian wiąże jednak wyłącznie z obszarami położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie gm. Miasto Szczecin, oraz obszarami realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze wojewódzkim i krajowym, a w odniesieniu do inwestycji o charakterze lokalnym ze zmianami w systemie gospodarki wodno-ściekowej i dopuszczenia nowych sposobów zagospodarowania obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie gm. Miasto Szczecin, jednocześnie nie kwestionując aktualności pozostałych ustaleń tego dokumentu.

Jak wskazano ew. zmiany nie dotyczą obszaru położonego w rejonie sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Grzeczka, gdzie obowiązujące Studium zachowuje w pełni swą aktualność i nakazuje sporządzenie przedmiotowego planu. Rozstrzygnięcia planu zgodne są przy tym z wymogami art. 15 oraz 16 ust.1 cyt. ustawy.

Projekt planu przeszedł pozytywnie proces uzgadniania i opiniowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a występujące w jego obszarze grunty rolne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 909, poz. 1338, 1695, z 2016 r. poz. 904) nie wymagają uzyskania decyzji o przeznaczeniu gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu i w ustawowym okresie po jego zakończeniu do projektu planu została złożona uwaga (Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały).

Uzasadnienie uchwały w zakresie zgodności z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)

Ad. art. 1 ust.1. Wójt Gminy Dobra sporządził projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, zgodnie z procedurą ustaloną w cyt. ustawie.

Wpływ art. 1 ust. 2-4 :

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Projekt planu zapewnia wymagania ładu przestrzennego określono niezbędne wskaźniki zabudowy regulujące takie zagospodarowanie poszczególnych działek by uniknąć ew. kolizji przestrzennych.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

W planie ustalono gabaryty obiektów oraz ich formę architektoniczną by wesprzeć i uwypuklić walory architektoniczne i krajobrazowe otoczenia.

1)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Plan sporządzony został z poszanowaniem walorów środowiska naturalnego. Projektowany zespół mieszkaniowy jako położony w obszarze ochrony przyrodniczej uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie RDOS I PPWIS.

2)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar planu położony jest poza terenami ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

3)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W planie, ze względu na specyfikę funkcjonalną, nie przewiduje się spełniania specjalnych wymogów dot. ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

4)walory ekonomiczne przestrzeni;

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały przeanalizowane w prognozie skutków finansowych ustaleń planu.

5)prawo własności;

Ustalenia planu charakteryzuje poszanowanie prawa własności – plan obejmuje grunty pozostające we władaniu osób fizycznych.

6)i 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeby interesu publicznego

Specyfika funkcjonalna planu nie wymaga spełnienia potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. W zakresie potrzeb interesu publicznego plan narzuca konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości wody w sytuacji zagrożenia pożarowego, a także w przypadku zagrożenia państwa.

1)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W planie wniesiono zapisy gwarantujące możliwość realizacji infrastruktury w tym infrastruktury teletechnicznej.

2)i 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Działania związane z opracowaniem projektu planu, jego opiniowaniem i uzgadnianiem oraz konsultacjami z udziałem społeczeństwa odbyły się w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W procedurze wykorzystywano środki komunikacji elektronicznej.

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Plan zapewnia zaopatrzenie w wodę o odpowiedniej ilości i jakości lokalnego, komunalnego ujęcia wody znajdującego w sąsiedztwie obszaru planu.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sporządzone i zatwierdzone przez właściwy organ (RDOŚ) opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, a także przez gminę prognoza skutków finansowych przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a praktyczny brak uwag (oprócz jednej uwagi stanowiącej Załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały) zgłoszonych do projektu planu podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu świadczy o akceptacji społecznej projektu planu.

Uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) planowaną strukturę przestrzenną cechuje zminimalizowany stopień transportochłonności, charakteryzuje ją bowiem krótkie powiązanie drogowe w pełni obsługujące teren o znacznej miąższości.

2. przewiduje się maksymalizację wykorzystania przez mieszkańców publicznego transportu zbiorowego. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego zespołu mieszkaniowego zlokalizowany jest w promieniu 5 min. dojścia pieszego na przystanek publicznej komunikacji autobusowej;

3. w planie zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie pieszych i rowerzystów:

Układ komunikacyjny wyposażony jest w ciągi piesze wydzielone w obszarze projektowanej drogi publicznej – ulicy dojazdowej oświetlone siecią oświetleniową. Komunikacja rowerowa jest zapewniona w pasie drogi publicznej- dojazdowej poprzez realizację wydzielonej ścieżki rowerowej, natomiast w przypadku drogi wewnętrznej ruch rowerzystów odbywa się w ramach pasa jezdni.

4. w ramach dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) teren objęty planem położony jest na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej. Jest położony w centralnej części miejscowości i sąsiaduje z terenem zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-składowej;

b) teren objęty planem posiada dostęp do sieci komunikacyjnych (dogodny dostęp komunikacyjny z drogi powiatowej poprzez wyznaczoną na dz. nr 10 obręb Grzeczna drogę publiczną – gminną). Teren posiada pełne uzbrojenie w sieci i przyłącza wodociągowe i elektroenergetyczne, a w ramach realizacji planu wybudowane zostaną sieci i przyłącza kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Opracowana do planu Prognoza skutków finansowych realizacji planu przedstawia skutki dla inwestorów i właścicieli nieruchomości, a w odniesieniu do budżetu gminy zapewni dochody rekompensujące z naddatkiem wydatki przewidywane do poniesienia przez gminę na realizację ulicy publicznej wraz z infrastrukturą techniczną (kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz oświetlenie wskazanej ulicy gminnej).

W przedstawionej sytuacji projekt planu spełnia wymogi prawa i może być przyjęty przez Radę Gminy Dobra w drodze niniejszej uchwały.

W dniu z dnia 27 października 2016 r. została podjęta uchwała nr XVIII/251/2016 Rady Gminy Dobra w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzeczna, obejmującego działki nr 857/55-857/80, względem której Wojewoda Zachodniopomorski zawiadomił o wszczęciu postępowania nadzorczego, w związku z brakiem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dotyczących terenów o symbolach 9KDD i 10KDW na załączniku graficznym nr 1 oraz zastrzeżeniami do merytorycznej treści uzasadnienia do projektu uchwały.

W związku z powyższym ponownie zostaje przedłożony projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Grzeczna, obejmującego działki nr 857/55-857/80.

WÓJT
Teresa Dera