

**UCHWAŁA NR XXIII/.../2017
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Dobra obejmującego działkę nr 1/2 i część działki nr 2 w obrębie Mierzyn 1**

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, poz. 1948) i art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/201/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 1, dotyczącej działki nr 1/2 i części działki nr 2, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,72 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny elementarne o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym; ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego;

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,
 - b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - c) zasady scalania i podziału terenu,
 - d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - e) zasady obsługi komunikacyjnej,
 - f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

3. Pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawiera ustalenia ogólne i szczegółowe.

4. Każdy teren elementarny oznaczono na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem liczbowo - literowym; liczba oznacza numer terenu, symbol literowy oznacza funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną drogi.

5. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu, przestrzeni publicznych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku na całej jego wysokości; dopuszczalne maks. 2-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości całkowitej; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków na działce;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, oczek wodnych, basenów i obiektów małej architektury;
- 4) szerokość elewacji frontowej – szerokość wraz ze wszystkimi architektonicznymi elementami budynku uwidocznionymi na rysunku elewacji;
- 5) wysokość zabudowy – wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy ścianie frontowej do szczytu pokrycia dachu; ilość kondygnacji oznacza kondygnacje nadziemne;
- 6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;

- 8) usługi nieuciążliwe – usługi, których zasięg oddziaływania akustycznego, zapachowego oraz innego powodującego obniżenie komfortu zamieszkania na działkach sąsiednich, nie wykracza poza granice działki własnej;
- 9) nawierzchnia twarda – nawierzchnia odporna na działanie ruchu oraz wpływów atmosferycznych;
- 10) nawierzchnia gruntowa ulepszona – nawierzchnia wykonana z gruntu ulepszanego (stabilizowanego) mechanicznie lub chemicznie.

7. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) MN,U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną funkcją usługową;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

§ 4. Ustala się podstawowe zasady dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) Na terenach działek, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej - wolnostojących garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:
 - a) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy;
 - b) dachy symetryczne o kątach nachylenia połaci 25÷35°.
- 2) Na terenach działek, poza ustaloną powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej wiaty i niezabudowanej altany, o parametrach:
 - a) wysokość do 3,0 m do kalenicy;
 - b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15°.
- 3) Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:
 - a) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu i bieli, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły ceramicznej lub klinkierowej;
 - b) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową, blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni, brązu i szarości;
 - c) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

§ 5. Ustala się zasady podziału i scalania terenu:

- 1) Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
- 2) Podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych.
- 3) Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.
- 4) Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.
- 2) W zagospodarowaniu działek ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) Dostęp komunikacyjny obszaru objętego niniejszym planem z przyległej do obszaru opracowania publicznej drogi gminnej klasy lokalnej – ul. Ozdobnej.
- 2) Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:
 - a) 2 miejsca postojowe / lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego,
 - c) 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej biura,
 - d) 1 miejsce postojowe / 1 gabinet lekarski, rehabilitacyjny, odnowy biologicznej, kancelarie itp., w tym, dla funkcji usługowych, minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 8. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - a) projektowaną siecią wodociągową o średnicy 100÷160 mm, z włączeniem do istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Ozdobnej (poza obszarem objętym planem);
 - b) zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych poza obszarem objętym planem;
 - c) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej.
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o minimalne średnicy 150 mm, poprzez przepompownię poza obszarem opracowania, do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych oraz połaci dachowych do projektowanej kanalizacji deszczowej o minimalne średnicy 150 mm, w drogach w granicach opracowania.
- 4) Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.



5) Zaopatrzenie w gaz:

- a) gazyfikacja z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia w drogach w granicach opracowania, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości;
 - b) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.
- 6) Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna, olej opałowy, lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.
- 7) Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci projektowanych w drogach w granicach opracowania. Dopuszczalna lokalizacja stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie 01 KDW.
- 8) Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych wyłącznie na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu oraz pompy ciepła. Ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.
- 9) Obsługa telekomunikacyjna z sieci telekomunikacyjnej poza obszarem objętym planem.
- 10) Ustala się obowiązek zachowania przebiegu sieci kanalizacji deszczowej w granicach działki nr 2, z dopuszczeniem przebudowy w przypadku kolizji z projektowaną zabudową.


§ 9. Ustala się zasady wynikające z przepisów odrębnych.

- 1) Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina Kopalna Szczecin obowiązuje 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 grudnia 1998 r. znak DG Kdh/BJ/ 489-6153/98 oraz z przyjętego dodatku do w/w dokumentacji z dnia 15 grudnia 2011 r. (znak DGiKdhg-4731-40/6897/55559/11/MJ) lub innych aktualnie obowiązujących przepisów odrębnych.
- 2) Ustala się konieczność uwzględnienia istniejących systemów melioracji szczegółowych, z dopuszczeniem ich przebudowy zapewniającej odwodnienie terenu, bez szkody dla gruntów sąsiednich.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 10. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**, o powierzchni 0,11 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej 12,0÷16,0 m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - 8,0÷8,5 m,
 - g) dach budynku mieszkalnego symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 40÷45°, 

- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 60% powierzchni działki,
- i) konieczność uwzględnienia istniejącego przebiegu sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na działkę z drogi 02 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 8;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – „Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia wg § 9,
 - b) obowiązuje zachowanie dostępu do przyległego do obszaru opracowania rowu melioracyjnego, z zakazem wykonywania prac ziemnych mogących uniemożliwić swobodny przepływ wody.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN**, o powierzchni 0,105 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki,
 - d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
 - e) szerokość elewacji frontowej 12,0÷16,0 m,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - 8,0÷8,5 m,
 - g) dach budynku mieszkalnego symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na działkę z drogi 02 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 8;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia wg § 9.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MN,U**, o powierzchni 0,105 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną funkcją usługową usług nieuciążliwych - lokalizacja funkcji usługowej na powierzchni do 50% powierzchni całkowitej zabudowy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,

c) powierzchnia zabudowy:

- 15÷25% powierzchni działki,

- 15÷30% powierzchni działki w przypadku lokalizacji funkcji usługowych;

d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,

e) szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy – 12,0÷16,0 m,

f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacje - 8,0÷9,0 m,

g) dach budynku mieszkalnego symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 45% powierzchni działki;

3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) zjazd na działkę z drogi 01 KDW,

b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2,

c) w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dopuszczalna realizacja miejsc postojowych w granicach terenu 01 KDW;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 8;

7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia wg § 9.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4 MN, o powierzchni 0,23 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowa wolnostojąca,

b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,

c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki,

d) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy – wg rysunku planu,

e) szerokość elewacji frontowej 12,0÷16,0 m,

f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji - 8,0÷8,5 m,

g) dach budynku mieszkalnego symetryczny, dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 40÷45°,

h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 60% powierzchni działki;

3) zasady podziału terenu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 730,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 27,0 m
 - c) kąt położenia granic w stosunku do drogi – 90°;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki:
 - z drogi 01 KDW,
 - dla działki w części południowej dopuszcza się zjazd z drogi istniejącej poza obszarem opracowania,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia wg § 8;
- 7) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych: teren położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin” – obowiązują ustalenia wg § 9.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,13 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0÷19,0 m, z poszerzeniami - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - 1 jezdnia dwupasowa,
 - chodnik min. jednostronny,
 - zatoka postojowa w części zachodniej,
 - dopuszczalne nasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej,
 - c) nawierzchnia jezdni twarda,
 - d) oświetlenie min. jednostronne na słupach,
 - e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 8;
- 3) dopuszczalna budowa stacji transformatorowej typu kontenerowego, z lokalizacją przy granicy terenu 3 MN,U;
- 4) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału, z wyjątkiem dopuszczalnego wydzielenia działki stacji transformatorowej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,04 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,



b) przekrój poprzeczny:

- 1 jezdnia dwupasowa,
- chodnik obustronny,

c) nawierzchnia jezdni min. gruntowa ulepszona,

d) dopuszczalne oświetlenie na słupach,

e) projektowane sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowa, elektroenergetyczna, dopuszczalna teletechniczna – obowiązują ustalenia wg § 8;

3) zasady podziału terenu: po wydzieleniu w granicach terenu elementarnego zakaz podziału;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązują ustalenia wg § 6.

§ 11. Zmienia się przeznaczenie 0,72 ha gruntów rolnych na cele nierolnicze, w tym:

1) 0,16 ha gruntów rolnych klasy IVb;

2) 0,56 ha gruntów rolnych klasy V.

§ 12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN,U, 4 MN – 30 %;

2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 01 KDW, 02 KDW, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia planu przyjętego Uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 16 października 2003 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2003 r. Nr 104 poz. 1750.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 16. 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 Dobra

mgr Bartłomiej Miluch

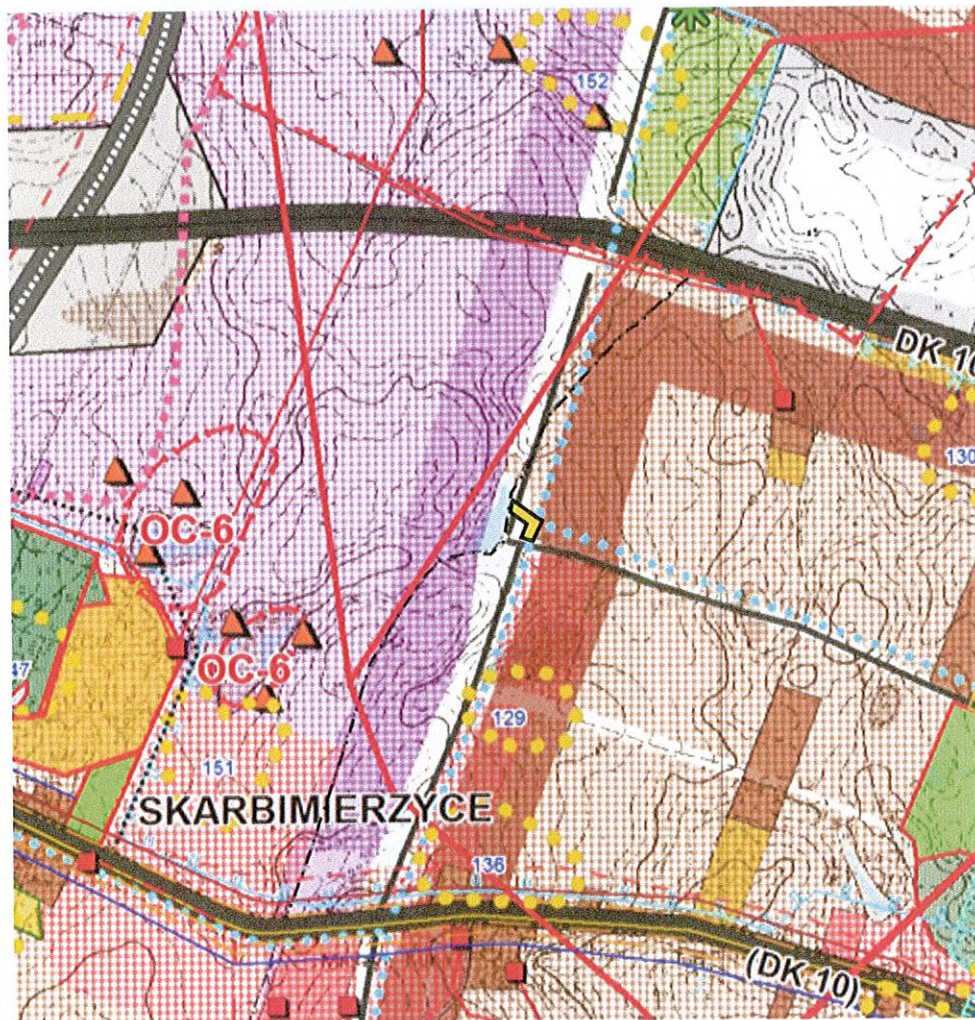
RADCA PRAWNY
Przemysław Gardocki
87-838

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/.../2017
 Rady Gminy Dobra
 z dnia 27 kwietnia 2017 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/.../2017
Rady Gminy Dobra
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ
W RAMACH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY, ZMIAN PLANU I WNIOSKÓW DO PLANU

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/.../2017
Rady Gminy Dobra
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działki nr 1/2 i części działki nr 2 w obrębie Mierzyn 1, opracowywanego na podstawie Uchwały Nr XIV/201/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko w dniach od 14 grudnia 2016 r. do 5 stycznia 2017 r., wpłynęła uwaga dotycząca wykreślenia jednej z projektowanych dróg wewnętrznych w związku z Decyzją WKI.GN.6831.29. 2016.AK Wójta Gminy Dobra z dnia 6 grudnia 2016 r., zatwierdzającą projekt podziału działki poza obszarem opracowania planu, z której wydzielono drogę wewnętrzną zapewniającą obsługę komunikacyjną części terenów objętych planem.

Wykaz uwag, sporządzony w formie tabeli stanowi integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych

W związku z uwzględnieniem uwagi i wprowadzonymi zmianami w projekcie, w dniach od 1 lutego do 22 lutego 2017 r. projekt ponownie wyłożono do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, jak też w ustalonym ostatecznym terminie składania uwag, nie wpłynęły uwagi, nie rozstrzyga się więc o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXIII/.../2017
Rady Gminy Dobra
z dnia 27 kwietnia 2017 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,

które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) oraz art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działki nr 1/2 i części działki nr 2 w obrębie Mierzyn 1, opracowanym na podstawie Uchwały Nr XIV/201/2016 Rady Gminy Dobra z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, należących do zadań własnych Gminy Dobra.

2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym w zakresie infrastruktury technicznej, będą wynikiem działań inwestorów i będą w całości finansowane z ich środków.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działki nr 1/2 i części działki nr 2 w obrębie Mierzyn 1, zainicjowany został Nr XIV/201/2016 z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu przyjętego Uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 16 października 2003 r. Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenu w planie dotychczas obowiązującym na cele rolne, które miało stanowić rezerwę terenu pod planowany przebieg podstawowego układu komunikacyjnego, na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z ustaleniem zasad zagospodarowania i zabudowy oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przedmiotowy plan zgodny jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętym Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4:**

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4, § 6 oraz w § 4, dotyczących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Planowane zagospodarowanie terenu będzie bezpośrednią kontynuacją zabudowy istniejącego osiedla przy ulicy Barwnej, z ustaleniem podstawowych zasad kształtowania zabudowy na podstawie cech budynków istniejących. Planowana inwestycja będzie oddziaływać na krajobraz w sposób skumulowany z zainwestowaniem istniejącym. Ustalenia planu będą realizowane w obszarze, który znajduje się poza formami ochrony przyrody wskazanymi w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, powoływanymi w celu ochrony ponadprzeciętnych walorów krajobrazowych, takich jak np. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, czy też zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Ukształtowanie terenu jest w niewielkim stopniu zróżnicowane, nie ma tam skarp, pagórów i dolinek oraz form geologicznych kształtujących krajobraz lokalny. Krajobraz nie spełnia wymogów krajobrazu priorytetowego, przez który należy rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych

Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody. W jego granicach nie ma roślin objętych ochroną gatunkową na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin.

W przypadku realizacji ustaleń planu nastąpi likwidacja występującej tam roślinności, która jest

typową dla zaniedbanych gruntów. Nie ma tam gatunków rzadkich i zagrożonych wyginięciem. Ze względu na liczne stanowiska w otoczeniu, nie wystąpią zagrożenia dla bioróżnorodności i stanu ich populacji. W obszarze planu nie ma drzew i krzewów. W obszarze planu nie było gatunków zwierząt związanych z siedliskami wodno-błotnymi. W jego granicach nie stwierdzono płazów i gadów i nie prognozuje się oddziaływania na takie zwierzęta. W obszarze planu i w jego sąsiedztwie stwierdzono gatunki ptaków typowe dla terenów zabudowanych, ich sąsiedztwa i zadrzewień. Gatunki te przyzwyczajone są do poruszania się ludzi, pojazdów oraz oddziaływania hałasu typowego dla terenów zabudowanych. Z tego powodu nie powinny one negatywnie reagować na realizację ustaleń planu.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

Ponadto obszar opracowania nie jest położony na gruntach rolnych klas I – III, ani na gruntach leśnych, w związku z czym nie występuje konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu zostanie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie. Plan uwzględnia potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez odpowiednie zapisy w zakresie obsługi komunikacyjnej (patrz § 7).

5. Walory ekonomiczne przestrzeni

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze w bardzo dużym stopniu przekształconym antropogenicznie. Uzupełnienie istniejącej struktury pozwoli w optymalny sposób wykorzystać jego lokalizację w układzie funkcjonalno-przestrzennym miejscowości.

6. Prawo własności

Obszar objęty planem stanowi w całości własność osób fizycznych. Plan sporządzany jest na Ich wniosek.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu zostanie zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w w/w zakresie.

8. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie ustala się terenów przeznaczonych na cele publiczne.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 8.

W związku z położeniem obszaru objętego planem w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego

osiedla, zaopatrzenie w zakresie obsługi w infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez włączenie do sieci zaopatrujących zabudowę istniejącą: wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej. Odprowadzenie ścieków sanitarnych, ze względu na ukształtowanie terenu, przewiduje się siecią grawitacyjną w kierunku północnym do planowanej przepompowni.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły wnioski indywidualne, poza wnioskiem właścicieli nieruchomości objętych planem, w związku z którym przystąpiono do opracowania.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Dobra zawiadomi o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 14 grudnia 2016 r. do 5 stycznia 2017 r., zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wyznaczono na dzień 5 stycznia 2017 r. Dyskusja nie odbyła się w związku z brakiem zainteresowanych.

W związku z ostateczną decyzją Wójta Gminy Dobra zatwierdzającą podział sąsiedniej działki nr 1/3, z której wydzielono drogę dojazdową zapewniającą obsługę komunikacyjną działek – terenu 1 MN i 2 MN w projekcie planu, właściciel działki nr 1/2 wniósł o zmianę w projekcie w części dotyczącej dojazdu do tych działek. Wniosek uwzględniono.

Spowodowało to konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 1 lutego do 22 lutego 2017 r. Dyskusja publiczna, której termin ustalona na dzień 21 lutego 2017 r., również, w związku z brakiem zainteresowanych, nie odbyła się. W ustalonym w ogłoszeniu terminie do dnia 9 marca 2017 r. uwag nie wniesiono.

II. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1. Ważone były interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istn. stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania poprzez analizę stanu władania oraz rozważenie wprowadzenia ustaleń zgodnie z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia planu.
2. Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez analizę uwarunkowań i kierunków rozwoju wyznaczonych w studium gminy oraz sporządzenie następujących opracowań: ekofizjografii i prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, prognozy skutków finansowych sporządzenia planu.

III. Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w

zakresie:

1. Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.
Obszar objęty planem graniczy bezpośrednio z zabudowa osiedla przy ulicy Barwnej. Skomunikowanie z pozostałą częścią miejscowości Mierzyn zapewnia przylegająca do obszaru droga klasy lokalnej – ulica Ozdobna. Komunikacyjną obsługę poszczególnych działek nowego zespołu zabudowy zapewniają projektowane drogi wewnętrzne. W związku z położeniem obszaru opracowania planu, realizacja jego ustaleń nie spowoduje powstania nowego, oddzielnego zespołu zabudowy bez związku funkcjonalnego z istniejącą strukturą miejscowości Mierzyn.
2. Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
W związku ze skrajnym wobec centralnej części miejscowości położeniem przedmiotowego obszaru, nie jest obsługiwany przez komunikację publiczną.
3. Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
Przyjęte rozwiązania projektowe, w tym ustalone szerokości dróg wewnętrznych zapewniają możliwość bezkonfliktowego z ruchem samochodowym przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
4. Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.
Obszar objęty planem, bezpośrednio sąsiadujący z zabudowa istniejącą, nie prowadzi do rozprzestrzeniania się nowej zabudowy poza granice ustalone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Ustalone przeznaczenie terenu jest kontynuacją już istniejącego zagospodarowania – zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Gmina Dobra posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Dobra podjęła Uchwałę Nr VIII/104/11 z dnia 8 września 2011 r. w/s oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stwierdzającą częściowy brak aktualności studium i konieczność podjęcia prac nad przystąpieniem do sporządzenia jego aktualizacji. Planowana inwestycja zgodna jest jednak z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego ustalonym w studium obecnie obowiązującym, przyjętym jako zmiana studium Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. – strefa rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

Uzasadnienie wynikające z art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Planowana inwestycja, polegająca na przeznaczaniu terenu na cele zabudowy mieszkaniowej

z dopuszczeniem usług nieuciążliwych na terenie gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 1, nie będzie mieć wpływu na finanse Gminy. Zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587) ważnym czynnikiem decydującym o przyjęciu rozwiązań projektu planu, związanym z walorami ekonomicznymi przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy, jest prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza ta jest jednym z etapów sporządzania planu miejscowego i wykonywana jest po sporządzeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z uwzględnieniem ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a polega na określeniu wartości ekonomicznej skutków uchwalenia planu i ich wpływu na budżet gminy w zakresie wydatków i dochodów. Rozwiązania planistyczne przedstawia się w prognozie w postaci przybliżonych kosztów realizacji i osiągnięcia prawdopodobnych zysków.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych i nie obejmuje swoim zakresem dróg publicznych. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie ze sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Przychodem wynikającym z realizacji niniejszego planu będzie opłata jednorazowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w przypadku sprzedaży przez właściciela nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania planu, przyrost podatków od nieruchomości, a także z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.

WÓJT
Teresa Dero