



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 3 listopada 2016 r.

Poz. 4068

UCHWAŁA NR XVII/229/2016 RADY GMINY DOBRA

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, dla działek nr 1221/20, 1221/21

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), 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) oraz uchwałą Rady Gminy Dobra Nr VIII/110/2015 z dnia 24 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra, Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, dla działek nr ewid. 1221/20, 1221/21, zwaną dalej „planem”, stwierdzając że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra uchwalonego 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 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.

2. Plan obejmuje działki nr ewid. 1221/20 i 1221/21, o powierzchni 1 ha, zlokalizowane w obrębie Dobra, w gminie Dobra, ponadto granice określono w części graficznej planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:500, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra 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 - załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę, w jakiej można sytuować budynki;

- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wyznaczoną na rysunku planu, na której nakazuje się sytuować co najmniej 70% długości ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem garaży i budynków gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, polegającą na wytwarzaniu dóbr materialnych, metodami nieprzemysłowymi, mającą na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie handlu, gastronomii, kultury fizycznej, ochrony zdrowia, biur, finansów, wykonywania wolnych zawodów, usług bytowych, kultury i administracji, usług pocztowych, usług turystycznych, z wyłączeniem usług hotelarskich polegających na wynajmowaniu miejsc na ustawienie namiotów i przyczep samochodowych;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane przez człowieka, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się przeznaczenie obszaru objętego planem – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż:
 - a) 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych,
 - b) 3,0 m - pochylni i spoczników;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na obszarze objętym planem dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów, o powierzchni nie większej niż 3,0 m², na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m²;
- 5) zakaz realizacji reklam, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, innych niż wymienione w pkt 3 i 4;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz przeseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 1,8 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 4) ze względu na złożone warunki hydrogeologiczne obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie wykonania badań geotechnicznych, poprzedzających realizację inwestycji;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu.

§ 6. Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie na obszarze planu obiektów i terenów tego rodzaju.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, z uwagi na nie występowanie na obszarze planu.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub mieszkalno-usługowych, z dopuszczeniem przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku na funkcję usługową, z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego – 350 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży i budynków gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz realizacji garaży i budynków gospodarczych blaszanych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0,10 do 0,80;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej od 25° do 45° dla budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
- 9) dach płaski lub jedno lub dwuspadowy o kącie nachylenia głównej połaci dachowej do 35° dla garażu i budynku gospodarczego;
- 10) dla dachów dwuspadowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i mieszkalno-usługowych, nakaz realizacji kalenicy dachu równoległe do drogi, z której następuje wjazd na działkę budowlaną;
- 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego – 9,0 m,
 - b) garażu i budynku gospodarczego – 5,0 m;
- 12) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) garażu i budynku gospodarczego – 1 kondygnacja nadziemna;
- 13) materiał pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 20° - dachówka ceramiczna lub materiał ją imitujący;
- 14) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 20° - ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;
- 15) kolor elewacji - biały, odcienie beżu, brązu, szarości, grafitu oraz naturalne kolory zastosowanych materiałów budowlanych;
- 16) w zakresie ochrony przed hałasem, teren MN/U, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 800 m²;
- 18) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji sieci oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki;
- 19) obsługę komunikacyjną terenu z ul. Daktylowej, ul. Szczęśliwej lub ul. Granicznej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§ 11.1 W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej:

- 1) co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego lokalu mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażu;
- 2) co najmniej jednego miejsca postojowego na 30 m² powierzchni użytkowej o funkcji usługowej;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,

b) co najmniej 2 miejsc postojowych – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 16.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci w ul. Daktylowej, ul. Szczęśliwej lub ul. Granicznej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ul. Daktylowej lub do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Szczęśliwej lub ul. Granicznej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się zagospodarowanie w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:
 - a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) średnicę przewodów sieci gazowej nie mniejszą niż 25 mm;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z indywidualnych, ekologicznych źródeł energii elektrycznej o mocy do 100 kW, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii o mocy do 100 kW;
- 8) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się dopuszczenie scalania i podziałów działek, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem następujących zasad:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 800 m²;
- 2) minimalna szerokości frontu działki – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działki do pasa drogowego minimum jednej z przyległych dróg – 90°.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 15. Na obszarze objętym planem obowiązują decyzje w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Nr CZ tr 057-602-216/03 z dnia 29 maja 2003 r.;
- 2) Wojewody Zachodniopomorskiego Nr SR-R-6-7711-13/2003 z dnia 24 czerwca 2003 r.

§ 16. Traci moc uchwała Nr VIII/123/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 28 sierpnia 2003 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 90, poz. 1488 z dnia 16 października 2003 r., w zakresie objętym granicami opracowania planu.

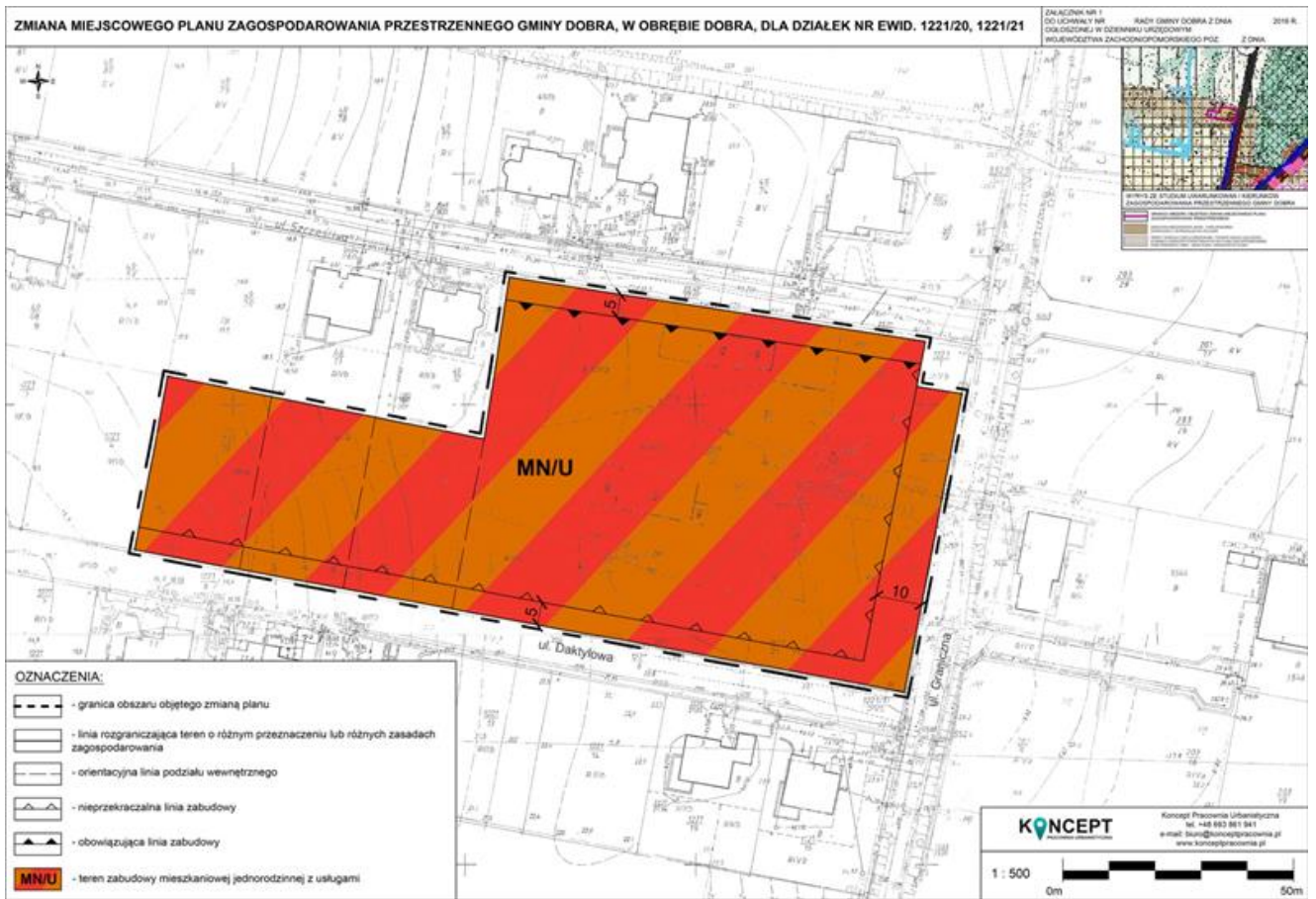
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Miluch

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/229/2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 września 2016 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/229/2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra

w sprawie: rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, dla działek nr ewid. 1221/20, 1221/21

Na podstawie 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) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt zmiany miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 13.06.2016 r. do 12.07.2016 r. W dniu 14.06.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 29.07.2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Dobra nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/229/2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.