



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 14 grudnia 2022 r.

Poz. 5836

UCHWAŁA NR XXXVII/498/2022 RADY GMINY DOBRA

z dnia 24 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Buk

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 559, poz. 1005, poz. 1079, poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIV/327/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Buk dla działki nr 63, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,37 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 do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu, 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, 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 oraz kształtowania krajobrazu,
- c) zasady podziału i scalania terenu,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- e) zasady obsługi komunikacyjnej,
- f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

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 zawierają ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

5. 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.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej,

- dopuszczalne maks. 2,5-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości frontowej ściany budynku,
- 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; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie elementów budynku takich jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, podcienie, ganki, werandy, wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku;

4) ilość kondygnacji – ilość kondygnacji nadziemnych;

5) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe – nie dotyczy dachów dobudowanych garaży, z możliwością wykorzystania jako taras;

6) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;

7) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku.

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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren zieleni parkowej - skwer – ZP;
- 3) teren drogi wewnętrznej – KDW;
- 4) teren drogi pieszo-jezdnej – KPJ;
- 5) teren drogi pieszej – KP.

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

1. Na terenach działek zabudowy mieszkaniowej, poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych, o parametrach:

- 1) wysokość zabudowy do 6,5 m do kalenicy;
- 2) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci $25 \div 35^\circ$;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub budynków gospodarczych, z wykorzystaniem jako taras.

2. Dla dachów przestrzennych dopuszcza się stosowanie pojedynczych lukarn o łącznej powierzchni do 20% powierzchni połaci dachowej oraz łącznej szerokości do 30% szerokości połaci;

3. Na terenach działek, poza ustaloną wielkością powierzchni zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej lub dobudowanej wiaty i ażurowej altany, o parametrach:

- 1) wysokość do 3,0 m do szczytu dachu;
- 2) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci min. 15° .

4. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, bieli i szarości z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru materiałów budowlanych, np. cegły ceramicznej lub klinkierowej, drewna;
- 2) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach grafitu;
- 3) 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. Wydzielenie terenów w granicach terenów elementarnych.

3. Podział na działki zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.

4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.

5. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się 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 oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi.

3. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno - ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającego w ramach rozwiązań systemowych gminy.

4. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

5. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą gminną - przedłużenie ul. Sportowej, przez drogę wewnętrzną w działce nr 64.

2. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- c) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej biura,
- d) 2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski, rehabilitacyjny, odnowy biologicznej, kancelarię, itp.,
- e) w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Nie ustala się konieczności lokalizacji miejsc parkingowych dla rowerów.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) z istniejącej sieci wodociągowej w drodze gminnej - przedłużenie ul. Sportowej, przez drogę wewnętrzną w działce nr 64 poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej w drodze.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej w drodze wewnętrznej - działce nr 64 przyległej do obszaru objętego planem, do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy - poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej grawitacyjnej;
- 2) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy na grunt lub do gruntu pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;
- 4) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;

- 5) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie i neutralizację wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, poprzez zastosowanie urządzeń podczyszczających, w zależności od ładunku zanieczyszczeń, do indywidualnych systemów chłonnych;
- 6) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszczalne zaopatrzenie z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;
- 3) do czasu realizacji sieci dopuszczalne zaopatrzenie w gaz ze zbiornika lokalizowanego w granicach własnej działki.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej na obszarze objętym planem elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV;
- 3) do czasu przebudowy linii obowiązuje uwzględnienie pasa ochrony funkcyjnej po 7,0 m po obu stronach osi linii, z zakazem zabudowy oraz nasadzeń roślinności wysokiej;
- 4) w przypadku przebudowy linii napowietrznej 15 kV – budowy jako linii kablowej wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dla linii kablowych 0,4 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości 0,25 m po obu stronach od osi linii;
- 5) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 2) wymieniony zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem.

8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady.

9. Parametry sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa min. Ø 50 mm;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej min. Ø 50 mm;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej min. Ø 150 mm;
- 4) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 5) elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV;
- 6) sieci gazowe średniego ciśnienia;
- 7) telekomunikacyjne linie kablowe.

10. Projektowane sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w liniach rozgraniczających terenów komunikacji.

11. Wymienienie sieci infrastruktury technicznej z przebiegiem na terenach dróg nie oznacza konieczności ich pełnej realizacji.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 9. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**, o powierzchni 0,64 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy $0,25 \div 0,45$,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 40^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1050,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 26,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8;
- 7) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MN**, o powierzchni 0,84 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy $0,25 \div 0,45$,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 40^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,

3) zasady podziału terenu wg rysunku planu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki 28,0 m,

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

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW lub drogi 02 KPJ,
- b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;

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

7) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2a MN**, o powierzchni 0,20 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
- c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
- e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
- f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
- g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
- h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,

3) zasady podziału terenu:

- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 35,0 m;

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

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW lub drogi o symbolu 02 KPJ,
- b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;

6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MN**, o powierzchni 0,33 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa wolnostojąca,
- b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
- e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,

- f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 28,0 m, działki w części południowej wg rysunku planu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8;
- 7) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **3a MN**, o powierzchni 0,10 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu - minimalna powierzchnia działki 1000,0 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW lub drogi o symbolu 02a KPJ,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **3b MN**, o powierzchni 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy $0,25 \div 0,45$,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 40^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 27,0 m,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MN**, o powierzchni 0,20 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy $15 \div 20\%$ powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy $0,25 \div 0,45$,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – $7,5 \div 8,5$ m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci $35 \div 40^\circ$,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki;
- 3) zasady podziału terenu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 01 KDW - 23,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazdy na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.
8. Dla terenu oznaczonego symbolem **4a MN**, o powierzchni 0,21 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca,

- b) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷20% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25÷0,45,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległe do frontu działki,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷8,5 m,
 - g) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci 35÷40°,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 50% powierzchni działki,
- 3) zasady podziału terenu:
- a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 1000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony północnej - drogi 01 KDW - 23,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) zjazd na działki z drogi wewnętrznej o symbolu 01 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 ZP**, o powierzchni 0,09 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni parkowej – ogólnodostępny skwer rekreacyjny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy,
 - b) zagospodarowanie terenu komponowaną zielenią wysoką, średnią i niską,
 - c) konieczne przejście piesze z oświetleniem parkowym we wschodniej części terenu - wg rysunku planu,
 - d) dopuszczalna lokalizacja placu zabaw i miejsc wypoczynku,
 - e) dopuszczalna lokalizacja plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 80% powierzchni terenu,
- 3) zasady podziału terenu – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z drogi 01 KDW,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 8.
10. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,44 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 i 10,0 m z poszerzeniem - według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

- dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,

c) przebieg sieci infrastruktury technicznej,

d) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV – patrz § 8 ust. 5 pkt 2 i 3.

11. Dla terenów oznaczonych symbolami: **02 KPJ**, o powierzchni 0,05 ha, **02a KPJ**, o powierzchni 0,02 ha, **02b KPJ**, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi pieszo-jezdnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m,

b) przekrój poprzeczny – strefa pieszo-jezdna w jednym poziomie,

c) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **03 KP**, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga piesza;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m,

b) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej,

c) na terenie część pasa ochrony funkcyjnej istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust. 5 pkt 3.

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

1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MN – 30%;

2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDW, KPJ i KP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr VIII/111/01 Rady Gminy Dobra z dnia 29 listopada 2001 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 48 poz. 1306.

§ 14. 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.

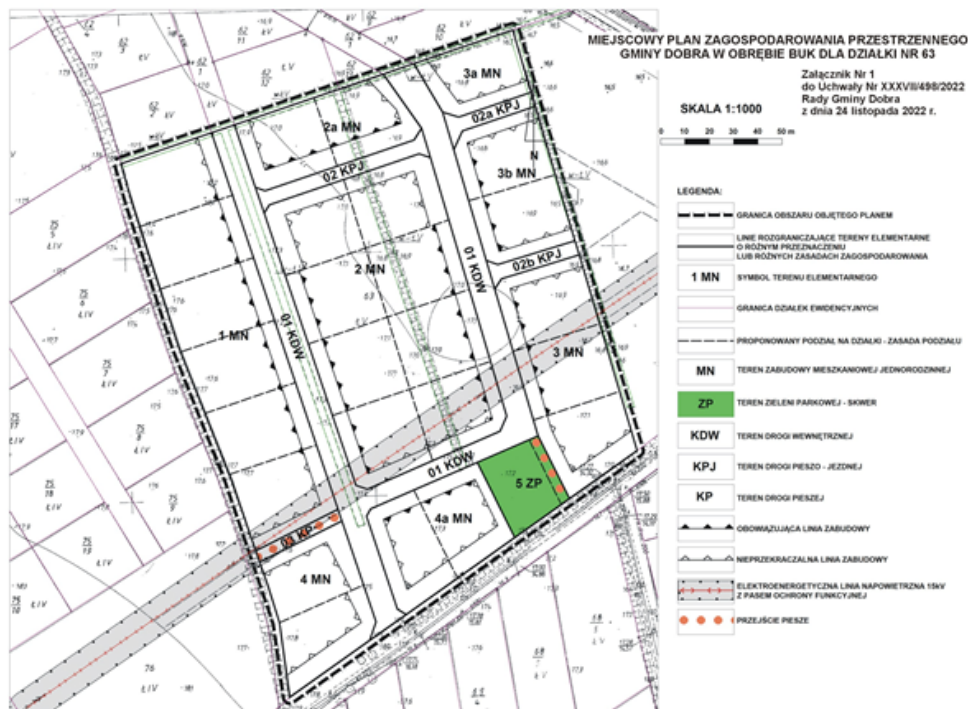
Przewodniczący Rady Gminy Dobra

Bartłomiej Miluch

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVII/498/2022

Rady Gminy Dobra

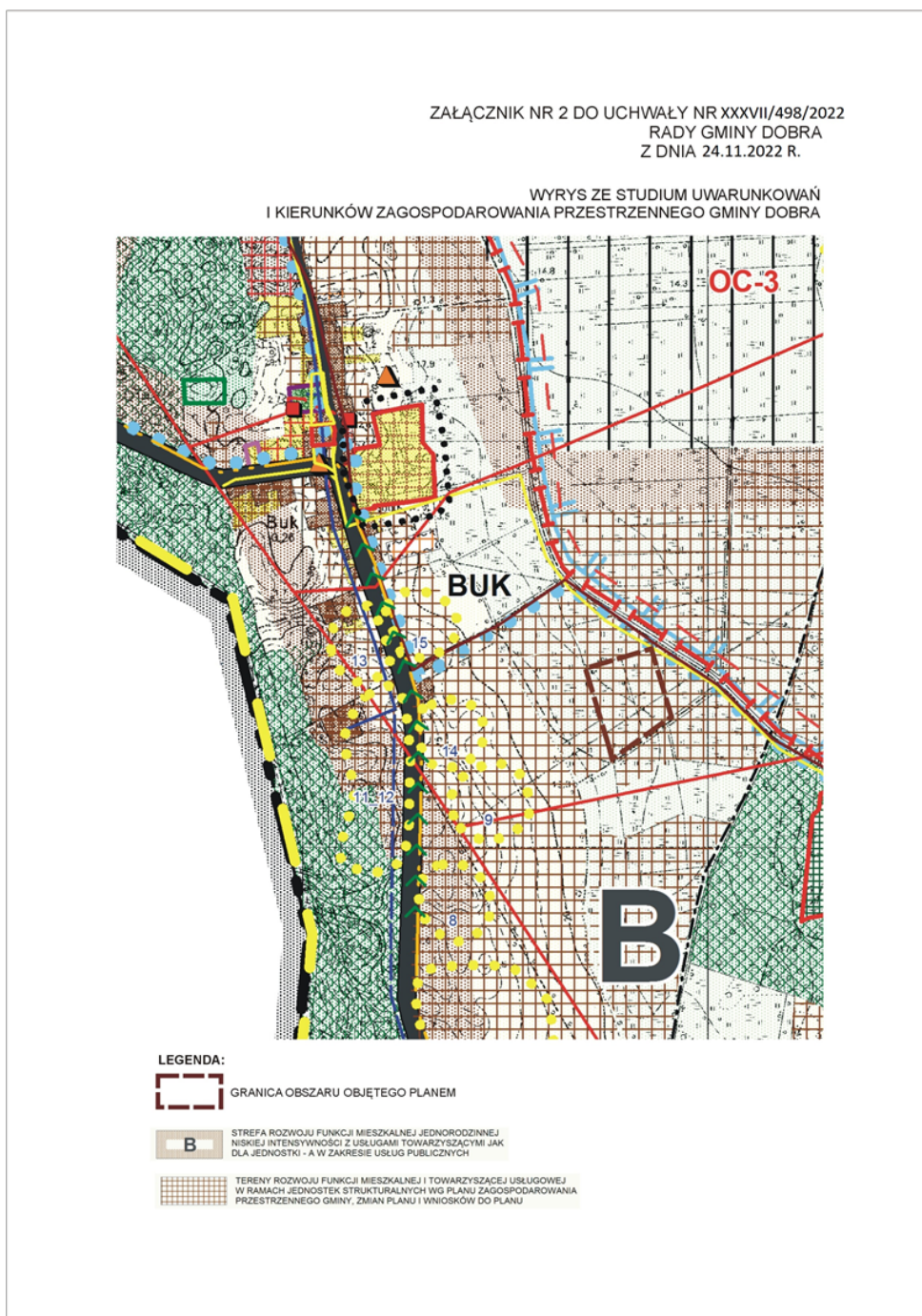
z dnia 24 listopada 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/498/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 24 listopada 2022 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:

(...)

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 intensywniej działalności gospodarczej w miejscowości Lubieszyn i Wąwelnica), częściowo Buk (w okolicy pieszego przejścia granicznego).

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

(...)

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;

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

(...)

1.2.1. Strefy mieszkalno – usługowe

(...)

Zasady zagospodarowania stref:

·Funkcje terenów:

- mieszkaniowa,
- obsługa ludności,
- zieleń urządzona,
- osiedlowe tereny rekreacyjne.

·Wykluczenie funkcji przemysłowej oraz rzemiosła uciążliwego.

·Zanik funkcji rolniczej, zakaz budowy obiektów zagrodowych, ośrodków produkcji rolniczej.

(...)

- Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla zespołów mieszkaniowych należy przewidzieć minimum 10% terenu ogólnodostępnego pod zieleń i rekreację osiedlową. Zaleca się również maksymalną powierzchnię zabudowy działki mieszkaniowej - 20%.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/498/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 24 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działki nr 63 w obrębie Buk, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXIV/327/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 27 maja 2021 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca 2022 r. do 18 sierpnia 2022 r. oraz w dniach od 21 września 2022 r. do 11 października 2022 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/498/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 24 listopada 2022 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 2022 r. poz. 503 i poz. 1846) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583, poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, poz. 1725, poz. 1747, poz. 1768 i poz. 1964), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działki nr 63 w obrębie Buk, jak wynika z ustaleń planu oraz z przeprowadzonej analizy finansowej, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowanych z budżetu Gminy Dobra.

§ 2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały,

a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, realizowane będą staraniem i na koszt inwestorów.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXXVII/498/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 24 listopada 2022 r.

Zalacznik5.gml

**Rada Gminy Dobra na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.
Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem:
<https://bip.dobraszczecinska.pl/arttykul/plan-miejscowy-buk>**