



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 3 listopada 2016 r.

Poz. 4069

UCHWAŁA NR XVII/230/2016 RADY GMINY DOBRA

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze, obejmującego działki nr 66/42 i 66/110.

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

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/466/2014 Rady Gminy Dobra z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze, obejmującego działki nr 66/42 i 66/110, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra” przyjętego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zmienionego następnie uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy Dobra z dnia 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, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze, obejmujący działki nr 66/42 i 66/110, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,4469 ha, oznaczony na rysunku planu,

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) 1U - 0,1632 ha

2) 2KDD- 0,2837 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny usług, handlu i działalności gospodarczej oraz drogi dojazdowej.

§ 3. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze, obejmujący działki nr 66/42 i 66/110, opracowany w skali 1:1000

2) załącznik nr 2 – wypis i wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania i różnym sposobie zagospodarowania
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) drzewa do bezwzględnej zachowania.

Rozdział 2 Zasady konstrukcji planu

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

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1,2 - liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego; symbol terenu oznaczający odpowiednio: U- tereny usług, KDD - tereny komunikacji drogowej (droga dojazdowa).

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

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

§ 6. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem 35°-45o;
- 2) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, do niepożądanych gatunków roślin zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przyładkowy;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku, wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 1,5 m, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 4) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 5) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo

- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; Do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp. **Do powierzchni zabudowy nie wlicza się** powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.
- 6) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 7) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar w którym zaleca się stosowanie różnych form ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepki środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 8) **studnia awaryjna** - studnia publiczna lub zakładowa albo wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 9) **tablica informacyjna** – tablica prezentująca informacje urzędowe pozbawione jakichkolwiek treści reklamowych;
- 10) **wartościowy drzewostan** - należy przez to rozumieć chronione na podstawie przepisów odrębnych drzewa i krzewy oraz inne pojedyncze drzewa lub ich grupy charakteryzujące się jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,01 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów lub parków),
 - b) introdukowane rzadkie drzewa i krzewy,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 1,30 m od powierzchni ziemi:
 - olsza, klon jednolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 150 cm,
 - klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, dagleżja, modrzew, brzoza - powyżej 90cm,
 - dąb, grab, buk, lipa, platan klonolistny, jarząb, leszczyna, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 50 cm;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** – to iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów, (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych (np. terenu elementarnego, wydzielenia wewnętrznego). Do obliczenia pow. całkowitej poddasza przyjęto 100% powierzchni całkowitej tej kondygnacji.
- 12) **wysokość zabudowy (budynku)** - mierzy się od istniejącego poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku do najwyższej położonej krawędzi pokrycia dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 13) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku zurbanizowanym, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 7. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej.
- 2) zakazuje się lokalizacji siłowni wiatrowych;

- 3) przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zapewniać ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi przepisami odrębnymi,
- 4) w przypadku braku możliwości realizacji studni awaryjnej na obszarze planu, zapewnić dostęp do tego typu obiektu poza granicami planu,
- 5) zakazuje się lokalizacji stacji paliw.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) należy zachować zadrzewienie wskazane na rysunku planu do bezwzględneho utrzymania;
- 2) należy w maksymalnym stopniu zachować pozostałe istniejące zadrzewienia;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się wycinkę pozostałego drzewostanu wynikającą z konieczności z realizacji inwestycji, w tym powierzchni komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej oraz cięć sanitarnych;
- 5) do nasadzeń należy używać rodzimych, zgodnych z siedliskiem, gatunków drzew i krzewów;
- 6) na terenach objętych planem zagospodarowania przestrzennego znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej – grunty zdrenowane dla potrzeb użytkowania rolniczego; zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody. Zmiana funkcji użytkowania terenu z rolnego na budowlany wymaga wykonania niezależnych urządzeń odwadniających z parametrami umożliwiającymi odwodnienie działek i infrastruktury komunikacyjnej dla potrzeb budownictwa.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych obiektów gospodarczych;
- 2) dopuszcza się realizację nośników reklamowych (reklama wolno stojąca) spełniających jednocześnie i łącznie następujące zasady (o ile ustalenia szczegółowe nie rozstrzygają inaczej):
 - łączna powierzchnia, mierzona po obrysie zewnętrznym nie może być większa niż 6,00 m²,
 - dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki;
- 3) drogi winny być realizowane jako przestrzenie urządzone i wyposażone małą architekturę i trwałe nawierzchnie;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w szczególności tymczasowych hal namiotowych z wyłączeniem namiotów i wiat ustawianych jako obiekty tymczasowe w związku z organizacją imprez okolicznościowych (świątecznych, kulturalnych i sportowych) na terenach elementarnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

4. Ustalenia zasad parcelacji;

- 1) zakaz wtórnych podziałów, po wydzieleniu terenów zgodnie z rysunkiem planu
- 2) docelowy kształt działek budowlanych wyznaczają istniejące oraz projektowane granice terenów elementarnych, zgodnie z rysunkiem planu;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia droga publiczna: droga powiatowa Nr 3916Z Bezrzecze-Wołczkowo (poza granicami planu), dostępna poprzez projektowaną drogę dojazdową na terenie elementarnym 2 KDD;
- 2) w ramach terenów elementarnych, należy zapewnić miejsca postojowe, zaspokajające potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych i awaryjnego ruchu pojazdów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) na terenie całego obszaru planu wprowadza się absolutny zakaz parkowania przyczep kampingowych;
- 6) ruch pojazdów ciężarowych i dostawczych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) dopuszcza się wykonanie odpowiedniego uzbrojenia w podstawowe sieci infrastruktury technicznej (dla projektowanych i istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych) powiązanych z istniejącym systemem gminnym:
 - a) zaopatrzenia w wodę,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) sieci energetycznej – skablowanej (podziemnej),
 - e) sieci teletechnicznej
 - f) sieci gazowej
- 2) w zakresie wodociągu ustala się - rozbudowę istniejącej sieci lokalnej występującej w obszarze i w sąsiedztwie planu; dopuszcza się realizację nowego zasilania z sieci komunalnej; system wodociągowy należy realizować z zapewnieniem:
 - a) funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 3) w zakresie kanalizacji sanitarnej dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejącej sieci lokalnej;
- 4) sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na odprowadzeniu wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 5) wody deszczowe z obszarów komunikacji samochodowej (parkingi) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej poddać podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych;
- 6) w zakresie sieci oświetleniowych ustala się obsługę poprzez linie kablowe (podziemne) n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe położone poza obszarem planu;
- 7) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia przebiegające przez teren planu należy docelowo prowadzić jako kablowe podziemne w pasie drogowym;
- 8) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się utrzymanie istniejących systemów oraz ich rozbudowę (w tym poprzez wprowadzenie systemów dostępu radiowego);
- 9) dopuszcza się realizację sieci gazowej;
- 10) ustala się prowadzenie nowoprojektowanych i modernizowanych sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym;
- 11) istniejące sieci uzbrojenia technicznego, kolidujące z zainwestowaniem możliwym do realizacji na podstawie niniejszego planu należy przełożyć. Przy modernizacji i przebudowie sieci uzbrojenia technicznego należy uwzględnić konieczność uporządkowania prawnego ich przebiegu przez tereny niepubliczne;
- 12) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługujących sieci infrastruktury technicznej (w szczególności przepompownie ścieków, szafy elektroenergetycznych urządzeń sterujących i rozdzielczych) na terenie drogi, chyba że ustalenia przepisów szczególnych stanowią inaczej) pod warunkiem zapewnienia braku kolizji z podstawową funkcją terenu oraz nieekspozowanej lokalizacji (np. pod ziemią w osłonie, lub maskowane zielenią);
- 13) odpady należy gromadzić selektywnie w pojemnikach na terenie działki i odprowadzać je zgodnie z polityką gospodarowania odpadami w gminie na komunalne składowisko odpadów;

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych:

- 1) W obszarze objętym planem nie występują obiekty o walorach zabytkowych objęte ochroną, w tym na podstawie niniejszego planu;
- 2) Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 – Dolina kopalna Szczecin. Istnieje konieczność skanalizowania obszarów zabudowanych. W strefach zasilania tego zbiornika wymagane jest postępowanie zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, a w szczególności ochrony wód podziemnych. Obowiązuje odpowiednie Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie w sprawie ustalenia warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego. .

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

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

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

- 1) do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu tereny mogą być zagospodarowane i zabudowane wyłącznie w dotychczasowy sposób;
- 2) plan nie dopuszcza innych tymczasowych sposobów zagospodarowania i wykorzystania terenów.

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

- wszystkie tereny określone na rysunku planu przeznaczone są do rehabilitacji zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 8. Teren elementarny 1 U

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu:

- terenu usług, w tym rzemiosła, łączności, sportu i turystyki, kultury, gastronomii, handlu, administracji oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej;
- maksymalna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlowych nie może przekraczać 250 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 40%;
- 2) inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem utrzymania wartościowego drzewostanu, zgodnie z § 6 pkt 8 projektu planu.
- 3) obowiązuje utrzymanie drzewostanu wskazanego na rysunku planu.
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania na terenie urządzeń melioracji szczegółowej obowiązuje ustalenie §7 ust.2 pkt 7.

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

- 1) obszar potencjalnej lokalizacji obiektów kubaturowych określono nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na rysunku planu,
- 2) obszar o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, możliwe wymagane stosowanie złożonych systemów fundamentowania (pale, studnie), szczególnie w obszarze pozostałości dawnego oczka wodnego (nieużytku),
- 3) dopuszczalna wysokość zabudowy do 2 kond. – max. 10,0 m,
- 4) w przypadku zastosowania 2 kondygnacji, druga kondygnacja w stromym dachu,
- 5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi o nachyleniu 35-45°;
- 6) stosunek pow. zabudowanej do pow. terenu – max. 35%
- 7) ustala się min./max wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie: 0,33/0,55
- 8) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych wolnostojących (reklama wolnostojąca) zgodnie z § 7 ust.3 pkt 3, od strony drogi dojazdowej na terenie elementarnym 2KDD;
- 9) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury (ławki poidła, elementy informacji wizualnej etc.) i przenośnych urządzeń wyposażenia (pojemniki na odpadki).
- 10) dopuszcza się lokalizację parkingów do parkowania samochodów osobowych,

4. Ustalenia zasad parcelacji: Zakaz wtórnego podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z drogi dojazdowej na terenie elementarnym 2 KDD
- 2) ustala się nakaz realizacji nie mniej niż 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie inwestycji.
- 3) ustala się nakaz realizacji min. 10 miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) projektuje się pełne zasilanie infrastrukturalne obiektów z istniejących sieci położonych w terenie elementarnym 2 KDD, oraz na dz. 66/40 i 66/106 obr. Bezrzecze (poza obszarem planu),
- 2) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o ekologiczne źródła ciepła tj. piece na paliwo niskoemisyjne (pelety), gaz, pompa ciepła, etc.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.** Obowiązuje ustalenie §7 ust.7 pkt 2.

§ 9. Teren elementarny 2KDD

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu:

- droga publiczna - dojazdowa

2. **Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na terenie elementarnym: 8%;
- 2) inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem wprowadzenia zasobu zieleni.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych wolnostojących (reklama wolnostojąca) zgodnie z § 7 ust.3 pkt 2.
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury (ławki, elementy informacji wizualnej etc.) i przenośnych urządzeń wyposażenia (pojemniki na odpadki).
- 3) łączna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,00 m.
- 4) droga wyposażona w wydzielony chodnik;

4. **Ustalenia zasad parcelacji:** Zakaz wtórnego podziału terenu, po dokonaniu wydzielenia pod funkcje zgodną z ustaleniami planu.

5. **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) projektowany przekrój ulicy:
 - ciąg pieszy dwukierunkowy (chodnik o szer. 2,00 m),
 - pas zieleni przyjezdniowej (trawiastej) o szer. 1,00 – 1,50 m,
 - jezdnia dwukierunkowa o szer. 6,00 / 5,50 m,
 - pas zieleni przyjezdniowej (trawiastej) o szer. 2,50 m,
- 2) ustala się wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego.

6. **Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) dopuszcza się, rozbudowę przebudowę i modernizację sieci infrastruktury inżynieryjnej w zakresie kanalizacji deszczowej i elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci infrastruktury inżynieryjnej w zakresie kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych (z siecią zasilania oświetlenia ulicznego), sieci wodociągowej, gazowej i telekomunikacyjnej.
- 3) odwodnienie drogi jednostronne prefabrykowanymi korytami przykrawężnikowymi do wpustów ulicznych i poprzez urządzenia podczyszczające do komunalnej sieci kanalizacji deszczowej.

7. **Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.** Obowiązuje ustalenie §7 ust.7 pkt 2.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5 % wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego.

§ 11. Obszar planu spełnia wymogi art. 1 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1338). Na podstawie przepisów art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r., poz. 909 z późn. zm.) wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,4069 ha gruntów rolnych, w tym: 0,1232 ha RIIIb położonych na dz. nr 66/42 obr. Bezrzecze i 0,2837. ha pastwisk (PsIII) położonych na dz. nr 66/100 obr. Bezrzecze.

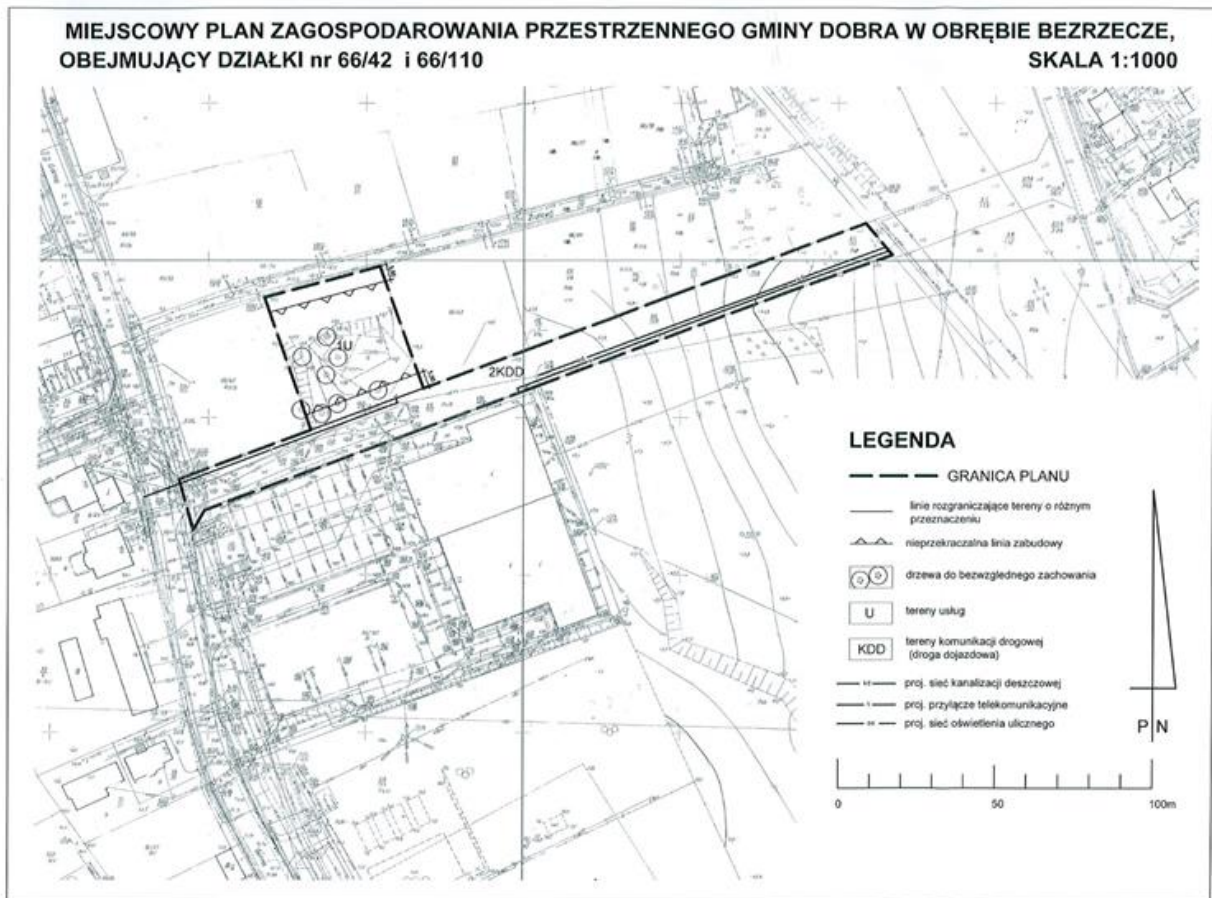
§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Bartłomiej Miluch

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/230/2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 września 2016 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/230/2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 września 2016 r.

WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GM. DOBRA

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

(...)

III. ZASADY ROZWOJU I KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

1.1. Jednostki strukturalno-przestrzenne:

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

A. Rejon intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, w obrębach geodezyjnych: Mierzyn, Bezrzecze, Wołczkowo, Skarbimierzyce (z wydzieloną strefą intensywniej działalności gospodarczej wokół miejscowości Skarbimierzyce i projektowanego węzła drogowego, przy istniejącej drodze krajowej nr 10). Przylega on bezpośrednio do granic miasta Szczecina i łączy się z położonymi tam osiedlami mieszkaniowymi. Od strony zachodniej obszar zamyka projektowana obwodnica zachodnia Szczecina - drogowa i w części kolejowa.

B.

C.

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

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

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

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

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

Rejon „A” - charakteryzuje się intensywnym rozwojem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, który będzie kontynuowany w następnych latach. Jest to widoczne w obecnych podziałach geodezyjnych gruntów zarówno na terenach przeznaczonych pod zabudowę, jak również rolniczych. Stopniowo zaniknie funkcja rolnicza. Tereny mieszkaniowe tego rejonu są silnie powiązane z miastem Szczecinem w zakresie korzystania z usług, jak i zatrudnienia w zakładach pracy na terenie Szczecina.

W rejonie tym przyjmuje się średnią wielkość działki budowlanej - 1000 m² o maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje (do 10,0 m).

Na obszarze w miejscowości Bezzecze, oznaczonym symbolem MN, położonym po płd. stronie drogi Bezzecze - Wąwelnica - od strony płn. i wsch. ograniczonego terenem lasów, od strony zach. drogą lokalną Bezzecze - Skarbimierzyce, przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalnymi usługami nieuciążliwymi, ustala się minimalną powierzchnię działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 900 m²; dopuszcza się zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji - do 12,0 m do kalenicy przestrzennego dachu.

Dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o wysokości 3 kondygnacje - do 10,0 m) w osiedlach jednorodzinnych w wielkości 10 - 20%, każdorazowo przy akceptacji Zarządu Gminy Dobra, jako wynik prowadzonej polityki przestrzennej gminy.

Z analizy zgłoszonych wniosków wynika, że rejon ten może docelowo zamieszkiwać 28 000 - 30 000 mieszkańców. Ze względu na ogromne koszty realizacji dróg i infrastruktury technicznej, inwestowanie na tym terenie może odbywać się etapami.

Rejon „B”

Rejon „C”

1.2. Strefy funkcjonalne

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

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

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

- strefa rozwoju funkcji komercyjnych i publicznych o znaczeniu gminnym, w tym działalności usługowej i gospodarczej uciążliwej dla otoczenia wraz z towarzyszącymi terenami zieleni izolacyjnej - do czasu zmiany przeznaczenia obszaru w planie miejscowym podstawową funkcją będzie gospodarka rolna przy wykorzystaniu istniejącej bazy - jednostka A;*

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

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

- tereny chronione w tym tereny wyłączone z zabudowy.*

1.2.1. Strefy mieszkalno - usługowe

Obejmują one istniejące tereny mieszkaniowo - usługowe, z możliwością uzupełnień, jak również nowe tereny pod tą funkcję.

1.2.2. Strefy rozwoju funkcji komercyjnych i publicznych

Strefy prowadzenia działalności gospodarczej i usługowej obejmują obszary przewidziane do rozwoju funkcji:

- usługowej, w tym rzemiosła uciążliwego,*
- przemysłowej, składowej, transportowej,*
- usług o znaczeniu lokalnym i gminnym wraz z towarzyszącymi terenami zieleni izolacyjnej,*

Zasady zagospodarowania stref:

- Na terenach usługowych dopuszcza się zabudowę mieszkaniową poza zasięgiem szkodliwego oddziaływania obiektów uciążliwych, natomiast na terenach przemysłowych - jedynie obiekty socjalne towarzyszące funkcji podstawowej.*

- Ograniczenie upraw polowych ze stopniową likwidacją funkcji rolnej na rzecz produkcyjno-usługowej może być wprowadzane po opracowaniu planów miejscowych dla obszarów rozwojowych.*

- **Uciążliwości planowanych inwestycji powinny zamknąć się w granicach własnych działek .**
- **Wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej oraz zieleni izolacyjnej - min. 15 % powierzchni terenu.**
- **W obrębie wydzielonych obszarów możliwe jest przemieszanie ww. funkcji.**

1.2.3. Strefy rozwoju ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych

1.2.6. Zasady gospodarki gruntami

Zasady gospodarki gruntami (zwłaszcza komunalnymi) winny zmierzać do racjonalnych efektów ekonomicznych z gospodarowania majątkiem nieruchomości.

Obecnie gmina posiada niewielki zasób gruntów komunalnych. Są to tereny rolne i zabudowane, wykorzystywane głównie na realizację celów publicznych - boiska sportowe, szkoły, cmentarz.

Dlatego też aktywizacja gospodarki nieruchomościami winna polegać na:

- **Stworzeniu warunków do inwestowania;**
- **Pozyskiwaniu terenów na cele inwestycji o charakterze publicznym;**
- **Maksymalizacji pozyskiwania dochodów z gospodarowania nieruchomościami na zasadach komercyjnych.**

2. Rodzaje i zakres dalszych prac planistycznych

2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

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

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

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

• W jednostce strukturalnej A:

- dla strefy (miejscowość Mierzyn i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi,
- dla strefy (miejscowości Bezzecze i Wołczkowo z otoczeniem - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi, z wył. **q** czeniem do oddzielnego opracowania obszaru w miejscowości Bezzecze, położonego po pld. stronie drogi Bezzecze - W **q** welnica, od strony ptn. i wsch. ograniczonego terenem lasów, od strony zach. drog **q** lokaln **q** Bezzecze - Skarbimierzyce - zgodnie z rysunkiem studium, oznaczonego symbolem MN,
- dla strefy (miejscowość Skarbimierzyce i tereny sąsiednie - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji usługowych: komercyjnych - rzemiosło, produkcja, składy, handel oraz publicznych o znaczeniu gminnym - oświaty, kultury, zdrowia, rekreacji i sportu ze szczególnym uwzględnieniem wzajemnego oddziaływania poszczególnych funkcji - ze względu na występujące w granicach strefy uwarunkowania i planowane docelowe zagospodarowanie zaleca się objęcie opracowaniem planistycznym całej strefy a do czasu jego wykonania, z uwagi na wysoką wartość rolniczą gruntów położonych w strefie, jako dominującą ustala się gospodarkę rolną,
- dla strefy (miejscowość Redlica z otoczeniem - wg rysunku Studium) rozwoju funkcji ogólnodostępnych terenów rekreacji, wypoczynku i sportu wraz z usługami towarzyszącymi;

• W jednostce strukturalnej B:

• W jednostce strukturalnej C:

(...)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/230/2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

zgłaszanych na podstawie art. 18 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) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXXIV/466/2014 Rady Gminy Dobra z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze, obejmującego działki nr 66/42 i 66/110.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu (w dniach od 16 maja 2016 r. do 06 czerwca 2016 r.) oraz w trakcie przeprowadzonej w dniu 23 maja 2016 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także w przewidzianym w ustawie terminie po zakończeniu okresu wyłożenia tj. do dnia 21 czerwca 2016 r. – do omawianego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zgłoszone żadne uwagi na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/230/2016
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie

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

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie stanowiące zadania własne gminy, obejmują budowę oświetlenia ulicznego i sieci kanalizacji deszczowej w granicach linii rozgraniczających ulicę publiczną na terenie elementarnym 2 KDD.

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

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

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

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

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

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

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