



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 27 stycznia 2025 r.

Poz. 377

UCHWAŁA NR X/96/2024 RADY GMINY DOBRA

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Kościno, w rejonie ulicy Żubrzej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) **Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/479/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Kościno, 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 8,38 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) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – załącznik Nr 5 do uchwały.

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:

- 1) każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem liczbowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu, symbol literowy oznacza klasę przeznaczenia terenu;
- 2) przeznaczenie terenów objętych planem oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania określono w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

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 - klasa przeznaczenia,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) zasady scalania i podziału terenu,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie;
- 3) pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawierają ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

4. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 2) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku.

5. 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 wolnostojącej – MNW;
- 2) teren zieleni naturalnej – ZN;
- 3) teren drogi klasy dojazdowej – KDD;
- 4) teren drogi wewnętrznej – KR.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

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 5,5 m do kalenicy;
- 2) dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci min. 25°;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie dobudowanych garaży lub dobudowanych 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.

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 czerwieni lub grafitu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

§ 5. 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. Na obszarze planu ochronie podlegają następujące wartościowe obiekty przyrodnicze:

- 1) zbiornik wodny na terenie ZN jako siedlisko płazów;
- 2) wartościowe drzewa – 4 dęby na terenie 3 MNW.

3. 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.

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

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

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

§ 6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej obowiązuje, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. Ustala się zasady scalania i podziału 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.

§ 8. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych publiczną drogą powiatową - ul. Żubrzą w działce nr 26.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają droga dojazdowa i drogi wewnętrzne.

3. 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.

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

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

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 drogach.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji do komunalnej oczyszczalni ścieków - poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem od strony zachodniej;

- 2) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 4) 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 istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości.

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 budowę stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV na obszarze objętym planem;
- 3) zasilanie projektowanej stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV projektowaną linią kablową 15 kV;
- 4) w przypadku budowy linii kablowej 15 kV 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 110 mm;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej min. Ø 150 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. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

12. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

§ 10. Ustala się zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

1. W zakresie ochrony przed hałasem teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszczalny poziom określają aktualnie obowiązujące przepisy odrębne.

2. W zakresie melioracji – prace budowlane należy prowadzić w sposób niepowodujący pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, obowiązuje zachowanie urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 MNW** o powierzchni 0,73 ha i **1a MNW** o powierzchni 0,33 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
 - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $20 \div 30^\circ$,
 - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu 1a MNW (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
 - 5) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD, dla terenu 1a MNW dopuszcza się dostęp z drogi wewnętrznej o symbolu 02a KR,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
 - 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem: **1b MNW** o powierzchni 0,45 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
 - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $20\div 30^{\circ}$,
 - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
 - f) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 0,5;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
 - 4) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek 1100 m²;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i drogi wewnętrznej 02a KR,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
 - 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 MNW**, o powierzchni 0,84 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 8,5 m,
 - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o min. wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $20\div 30^{\circ}$,
 - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 5;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych - obowiązują ustalenia § 6;
 - 5) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
 - 6) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i drogi wewnętrznej 02 KR,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia § 9.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 MNW**, o powierzchni 1,45 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
 - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o min. wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $20\div 30^{\circ}$,
 - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 5) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi wewnętrznej o symbolu 02 KR;
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 MNW**, o powierzchni 1,15 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
 - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci $20\div 30^{\circ}$,

- dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu – minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i z drogi wewnętrznej 02 KR,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 MNW**, o powierzchni 0,61 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,20,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – 0,15, maksymalna – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 8,5 m,
 - e) gabaryty obiektów, w tym geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych o minimalnej wysokości 7,5 m, dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 20÷30°,
 - dla zabudowy towarzyszącej 1 kondygnacja nadziemna o parametrach jak w § 4 ust. 1,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasada podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i z drogi wewnętrznej 02 KR,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 3;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach – obowiązują ustalenia § 9.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZN**, o powierzchni 0,43 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zieleni naturalnej o charakterze krajobrazowym i ochronnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) zachowanie i konserwacja istniejącego zbiornika wodnego,

- c) dopuszcza się budowę urządzeń umożliwiających odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – ochrona siedliska płazów – żab wodnych:
 - a) zakaz zmiany stosunków wodnych,
 - b) dopuszczalne działania w formie ochrony czynne,
 - c) zagospodarowanie terenu w zakresie zieleni – wg § 5 ust. 3
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej o symbolu 01 KDD i drogi wewnętrznej 02a KR;
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wzdłuż drogi wewnętrznej 02a KR bez odcinka placu do zawracania.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDD**, o powierzchni 1,54 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik obustronny,
 - c) przebieg sieci infrastruktury technicznej,
 - d) oświetlenie jednostronne na słupach;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KR**, o powierzchni 0,74 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, z poszerzeniami według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik obustronny,
 - c) przebieg sieci infrastruktury technicznej,
 - d) oświetlenie jednostronne na słupach;
 - e) wzdłuż granic terenu
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **02a KR** o powierzchni 0,12 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z placem do zawracania według rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny – dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,
 - c) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej,

- d) oświetlenie jednostronne na słupach;
- e) wzdłuż północnej granicy terenu 1a MNW przebieg przejścia pieszego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – obowiązują ustalenia § 6;
- 4) po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału.

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

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MNW– 30%;
- 2) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDD, KR i ZN, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 15. 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Głowacka

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/96/2024
 Rady Gminy Dobra z dnia 19 grudnia 2024 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/96/2024
Rady Gminy Dobra
z dnia 19 grudnia 2024 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 (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Dobra rozstrzyga jak niżej.

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Kościno, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XXXVI/479/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 27 października 2022 r., wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 do 29 maja 2024 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, których termin złożenia upłynął dnia 13 czerwca 2024 r., odstępuje się od rozstrzygnięcia wynikającego z art. 11 pkt 9 ustawy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/96/2024
Rady Gminy Dobra
z dnia 19 grudnia 2024 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 (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, poz. 1572, poz. 1717), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Kościno, 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 X/96/2024

Rady Gminy Dobra

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały. Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem: <https://bip.dobraszczecinska.pl/artukul/plan-miejscowy-koscino>