

UCHWAŁA NR/...../2021
RADY GMINY DOBRA

projekt

z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra
w obrębie Dobra dla terenu przy ulicy Granicznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, zmiany: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378, Dz. U. z 2021 r. poz. 1038), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zmiany: poz. 784, poz. 922) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr X/134/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXI/291/2021 Rady Gminy Dobra z dnia 25 lutego 2021 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,59 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 utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ulicy Granicznej, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ustalenie zakazu zabudowy na terenie rolniczym.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- c) zasady scalania i podziału terenu,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- e) zasady obsługi komunikacyjnej,
- f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- g) ustalenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie.

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

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

5. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu, przestrzeni publicznych, ochrony 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 oraz krajobrazów priorytetowych.

6. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku,
 - dopuszczalne maks. 2,5-metrowe przekroczenie lub wycofanie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 50% szerokości budynku,
 - linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;
- 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 nie wlicza się powierzchni schodów, tarasów na gruncie, studzienek przy okienkach piwnicznych, a także powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu - jak powierzchnie utwardzone dojeżdż i dojazdów, oczek wodnych, obiektów małej architektury;
- 4) wysokość zabudowy – wysokość liczona od najwyższego poziomu terenu przy ścianie frontowej do szczytu pokrycia dachu;
- 5) ilość kondygnacji – ilość kondygnacji nadziemnych;
- 6) dach przestrzenny – dach zawierający lub mogący zawierać pomieszczenia użytkowe – nie dotyczy dachów dobudowanych garaży, z możliwością wykorzystania jako taras;
- 7) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku;
- 9) nawierzchnia twarda – nawierzchnia odporna na działanie ruchu oraz wpływów atmosferycznych.

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

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

Rozdział 2 Ustalenia ogólne

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

- 1) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) RP – teren rolniczy;
- 3) KDW – droga wewnętrzna.

§ 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÷35°;
- 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 powierzchnią zabudowy, dopuszcza się lokalizację wolnostojącej wiaty i niezabudowanej altany, o parametrach:

- 1) wysokość do 3,0 m do kalenicy;
- 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;
- 2) dachy kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną, w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych, innych niż dopuszczone w planie.

§ 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.

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. Obowiązuje ochrona szpaleru drzew dębów i sosny wzdłuż wschodniej granicy opracowania, z dopuszczeniem koniecznych działań pielęgnacyjnych i wycinki drzew stanowiących zagrożenie dla ludzi lub mienia.

3. W zagospodarowaniu działek ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grocho-drzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

§ 7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych - ul. Graniczną, przez drogi wewnętrzne.

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 handlowego lub 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 sieci wodociągowej w drodze – ul. Granicznej graniczącej z 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 – ul. Granicznej graniczącej z obszarem objętym planem.
- 5) minimalna średnica sieci wodociągowej \varnothing 80.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy - poza obszarem opracowania;
- 2) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 150;
- 3) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych lokalizowanych w granicach własnych działek.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej poza obszar objęty planem;
- 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 do gruntu;
- 4) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 5) do czasu realizacji projektowanej kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie oraz 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 oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;
- 7) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej \varnothing 250.

4. 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;

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) z istniejącej poza obszarem opracowania i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości;
- 3) minimalna średnica sieci gazowej $\varnothing 25$;
- 4) dla sieci gazowej obowiązuje strefa kontrolowana według przepisów odrębnych.

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) w/w zakaz nie dotyczy kominków nie będących podstawowym źródłem ciepła.

7. 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) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połąci dachu, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru.

8. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

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

10. 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.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe

§ 10. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN**, o powierzchni 0,81 ha, ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa wolnostojąca,
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linie zabudowy wg rysunku planu,
 - c) powierzchnia zabudowy 15÷25% powierzchni działki,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy 0,3÷0,75,
 - e) zasada lokalizacji zabudowy - kierunek kalenicy równoległy do obowiązującej linii zabudowy,
 - f) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – 7,5÷9,0 m,
 - g) dachy symetryczne:
 - na działkach, dla których ustalono wyłącznie nieprzekraczalna linie zabudowy – czterospadowe typu kopertowego, o kącie nachylenia połąci 30÷40^o,
 - na działkach, dla których ustalono obowiązujące linie zabudowy – dwuspadowe, o kącie nachylenia połąci 40÷45^o, w tym w dopuszczalnym układzie dwubryłowym,
 - h) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego 40% powierzchni działki,
 - i) uwzględnienie przejścia pieszego o szerokości min. 4,0 m – wg rysunku planu;
 - 3) zasady podziału terenu:
 - a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 850,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki od strony drogi 02 KDW - 23,0 m,

- c) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do drogi 02 KDW - $88 \div 90^\circ$,
- d) wydzielenie przejścia pieszego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - obowiązują ustalenia wg § 6;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) zjazd na działkę z drogi 02 KDW,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 7 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze – obowiązują ustalenia wg § 8;

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 RP**, o powierzchni 2,57 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren rolniczy z zakazem zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej, w tym dopuszczalne w formie ogrodów,
 - b) zakaz hodowli i chowu, uboju i przetwórstwa zwierząt, w tym zwierząt futerkowych,
 - c) dopuszcza się budowę utwardzonych placów składowych na produkty rolne/plony,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna min. 95% powierzchni terenu;
- 3) zasady podziału terenu - w dostosowaniu do potrzeb gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - zjazd na teren z dróg 01 KDW i 02 KDW.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **01 KDW**, o powierzchni 0,02 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem 5,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny - dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielenia jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia twarda,
 - d) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach,
 - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej i teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 8.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **02 KDW**, o powierzchni 0,19 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, z poszerzeniem do 12,5 m - wg rysunku planu,
 - b) przekrój poprzeczny: dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielenia jezdni i chodników,
 - c) nawierzchnia twarda na szerokości min. 4,5 m,
 - d) dopuszczalne oświetlenie jednostronne na słupach,
 - e) dopuszczalny przebieg sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji deszczowej i teletechnicznej – obowiązują ustalenia wg § 8.

§ 11. Zmienia się przeznaczenie na cele nierolnicze 1,02 ha gruntów rolnych klasy V i VI.

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

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1 MN – 30%;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem RP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się;
- 3) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 01 KDW i 02 KDW – 10%.

Rozdział 4
Przepisy 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.

Przewodniczący Rady Gminy