

**UCHWAŁA NR XXXIII/439/2018
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 24 maja 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działki nr
302/110, nr 302/317 w obrębie Mierzyn 3, gmina Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), Rada Gminy Dobra uchwała co następuje :

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/502/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/2010 Rady Gminy Dobra z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionego Uchwałą nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz zmienionego uchwałą nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zwany w dalszej części niniejszej uchwały planem miejscowym.

2. Granice obszaru planu miejscowego, obejmującego działki nr 302/110, nr 302/317 w obrębie Mierzyn 3, gmina Dobra, o łącznej powierzchni 1,4364 ha, oznaczono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 2. Zastosowane w niniejszej uchwale określenia oznaczają :

- 1) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar sytuowania budynków, z dopuszczeniem wysunięcia do 1,5 m przed linię zabudowy: okapów, gzymsów, wykuszy, schodów zewnętrznych, ramp, daszków nad wejściami,

- 3) powierzchnia zabudowy - powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu), przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, ogrodów zimowych, wiat i altan,
- 4) wysokość budynku - wysokość budynku od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Dla terenów elementarnych o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem MN,U,
- 2) teren komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem KDW – droga wewnętrzna,
- 3) teren infrastruktury technicznej – oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem ITk,
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem E.

2. Niniejsza uchwała zawiera ustalenia ogólne, obowiązujące dla całego obszaru objętego planem miejscowym oraz ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów elementarnych.

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

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolami przyporządkowanymi tym terenom,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.

§ . 5. 1. Teren objęty planem miejscowym, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaloną funkcją w planie miejscowym, może być wykorzystywany w sposób dotychczasowy.

2. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów związanych z robotami budowlanymi.

§ 6. 1. W obszarze objętym planem miejscowym występuje stanowisko archeologiczne (Mierzyn, stan. 12 AZP:3004/59) wraz ze strefą ochrony, w której:

- 1) obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji,
- 2) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Granica strefy „W III” ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego określona jest na rysunku planu miejscowego.

§ 7. W obszarze objętym planem miejscowym nie określa się granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów na tym obszarze.

§ 8. Nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdyż obszar opracowania planu miejscowego nie wymaga scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu.

§ 9. 1. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina Kopalna Szczecina” (GZWP 122), obowiązuje konieczność przestrzegania wymogów wynikających z "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin, zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL z dnia 23.12.1998 r. znak DG Kdh/BJ/ 489-6153/98 oraz z przyjętego dodatku do w/w dokumentacji, z dnia 15.12.2011 r. (znak DGiKDhg-4731-40/6897/55559/11/MJ) Ministra Środowiska, w tym :

a) zakaz budowy oraz eksploatacji przedsięwzięć mogących wywierać negatywny wpływ na obszar GZWP Nr 122,

b) zakaz wykonywania nowych ujęć wód podziemnych, w tym na potrzeby zwykłego korzystania z wód, tj. na potrzeby własnego gospodarstwa domowego, z wyjątkiem poboru wody na cele związane z obroną cywilną,

c) nakaz realizacji sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni oraz zakaz wykonywania przydomowych oczyszczalni ścieków; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

2) występujące w granicach opracowania urządzenia melioracyjne muszą być zachowane, a w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego systemu,

3) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich,

4) zakaz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz odprowadzania wody oraz ścieków na grunty sąsiednie,

5) warstwę próchniczą ziemi, usuniętą przy realizacji inwestycji, należy wykorzystać do nasadzeń zieleni lub rekultywacji innych terenów,

6) zakaz stosowania nasadzeń drzew i krzewów gatunków inwazyjnych.

2. Obszar planu miejscowego nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

§ 10. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) źródłem zaopatrzenia w wodę jest ujęcie komunalne w Skarbimierzycach – poza obszarem opracowania,

2) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia, projektowaną siecią wodociągową z istniejącej w drodze gminnej na działce nr 302/96 sieci wodociągowej (poza obszarem opracowania),

- 3) projektowaną sieć wodociągową prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
- 4) zapewnienie zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, poprzedzone rozpoznaniem hydrogeologicznym,
- 5) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej,

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych, poprzez projektowany system kanalizacji grawitacyjnej, do komunalnej oczyszczalni ścieków w Redlicy - poza obszarem opracowania,
- 2) sieci kanalizacyjne prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wykluczeniem odprowadzenia do przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej, z odprowadzeniem do istniejącej poza obszarem opracowania kanalizacji deszczowej,
- 2) projektowaną sieć kanalizacji deszczowej prowadzić w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych,
- 3) do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) z utwardzonych powierzchni komunikacyjnych, po ich uprzednim podczyszczeniu, w grunt poprzez studnie chłonne,
 - b) z utwardzonych powierzchni działek oraz połaci dachowych odprowadzenie do gruntu poprzez studnie chłonne lub do zbiorników retencyjnych.
- 4) przebiegający przez obszar opracowania rurociąg melioracyjny \varnothing 160 mm do zachowania; w przypadku kolizji z ustaleniami planu miejscowego – do przebudowy, poprzez poprowadzenie odcinka rurociągu przez wydzielony w planie miejscowym teren infrastruktury technicznej 3 ITk i teren drogi wewnętrznej 01 KDW, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) usuwanie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla całej gminy,
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania,
- 3) wywóz odpadów specjalistycznym transportem, zgodnie z przyjętym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi w gminie Dobra

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zasilanie projektowanych obiektów rozdzielczą siecią kablową niskiego napięcia z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV na obszarze objętym planem miejscowym; dopuszcza się zasilanie ze stacji poza obszarem opracowania,
- 2) projektowane elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV i 0,4 kV lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

6. Telekomunikacja:

- 1) obsługa telekomunikacyjna obszaru opracowania z projektowanych linii kablowych,
- 2) projektowane teletechniczne linie kablowe lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) docelowo z sieci gazowej,
- 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszczalne zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy.

8. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych nośnikami energii, niepowodującymi ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

9. Ustala się obowiązek realizacji sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej; sieci pozostałe są dopuszczalnymi.

10. W przypadkach uwarunkowanych wymaganiami technicznymi dopuszcza się przebieg sieci poza ciągami komunikacyjnymi oraz inne niż określone na rysunku planu miejscowego i w ustaleniach szczegółowych lokalizacje urządzeń technicznych, z dopuszczalnym wydzieleniem działki.

11. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym ustala się z drogi gminnej na działce nr 302/96 (poza obszarem opracowania).

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, o powierzchni 1,24 ha, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 1 MN,U, 2 MN,U.

2. Na terenach 1 MN,U, 2 MN,U dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych w zakresie edukacji, kultury, gastronomii, handlu, usług medycznych, rehabilitacyjnych, kosmetycznych, biura, kancelarie, pracownie, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku.

3. W zakresie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się :

- 1) rodzaj zabudowy – budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z jednym lokalem mieszkalnym lub jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym,
- 2) dopuszczenie realizacji garaży wolnostojących, z wykluczeniem garaży blaszanych,
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalną – 9,5 m, dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) minimalną – 6,5 m, z wyjątkiem garaży wolnostojących, dla których ustala się minimalną wysokość 4,0 m,
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kątach nachylenia głównych połaci dachowych $35^{\circ} \div 45^{\circ}$; dla garaży dopuszcza się dachy, o minimalnych kątach nachylenia głównych połaci dachowych 25° ,
- 5) dopuszczenie zastosowania dachu płaskiego lub o mniejszym kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do określonego w pkt 4, nad częściami parterowymi budynku mieszkalnego, do 30% powierzchni zabudowy,
- 6) linie zabudowy:

a) dla terenu 1 MN,U:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 01 KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną na działce nr 302/96,

b) dla terenu 2 MN,U:

- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną 01 KDW,
- nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogę gminną na działce nr 302/96,

7) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej,

8) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalna – 0,50,

b) minimalna – 0,07,

9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki budowlanej,

10) wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych realizowanych na terenie własnej działki:

a) minimum 2 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

b) minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych dla usług gastronomicznych,

c) minimum 1 miejsce postojowe na gabinet usług medycznych, rehabilitacyjnych, kosmetycznych, biuro, kancelarię,

d) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług wymienionych w ust. 2.,

e) nie występuje potrzeba określania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) podział na działki budowlane o minimalnej powierzchni: 800 m² (z tolerancją - 5%, wynikającą z podziału istniejących działek, dla maksymalnie 2 działek budowlanych),

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 20 m, z wyjątkiem działki narożnej, w północno-zachodniej części terenu 2 MN,U, dla której ustala się minimalną szerokość frontu – 5 m,

3) kąty położenia granic działek w stosunku do drogi wewnętrznej 01 KDW: 85⁰ - 95⁰,

5. W zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia wg § 10.

6. Obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych ustala się z drogi wewnętrznej 01 KDW oraz z drogi gminnej na działce nr 302/96 (poza obszarem opracowania).

§ 12. 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej – pas techniczny o szerokości 3,0 m ÷ 3,5 m, z przeznaczeniem na rurociąg melioracyjny, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 3 ITk, o powierzchni 0,01 ha.

2. Obsługę komunikacyjną terenu 3 ITk ustala się z drogi wewnętrznej 01 KDW.

§ 13. 1. Wyznacza się teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 4 E, o powierzchni 0,006 ha.

2. Na terenie 4 E ustala się realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV typu miejskiego .

3. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu 4 E – z drogi gminnej na działce nr 302/96 (poza obszarem opracowania).

§ 14. 1. Wyznacza się teren trasy komunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 01 KDW, o powierzchni 0,18 ha – droga wewnętrzna, dla której ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m.

2. W liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej 01 KDW ustala się realizację sieci uzbrojenia technicznego:

- wodociągowa Ø 50÷100 mm,
- kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø 150÷250 mm,
- kanalizacji deszczowej Ø 150÷250 mm,
- elektroenergetyczne linie kablowe 15 i 0,4 kV,
- gazowa,
- teletechniczna sieć kablowa.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Dla obszaru objętego niniejszym planem miejscowym zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych o powierzchni 1,4364 ha na cele nierolnicze, w tym : 1,0287 ha gruntów rolnych klasy bonitacyjnej R III a, za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja z dnia 5 lutego 2018 r. znak: GZ.tr.602.136.2016) oraz 0,3513 ha gruntów rolnych R IV b i 0,0564 ha gruntów rolnych Ł IV.

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobra.

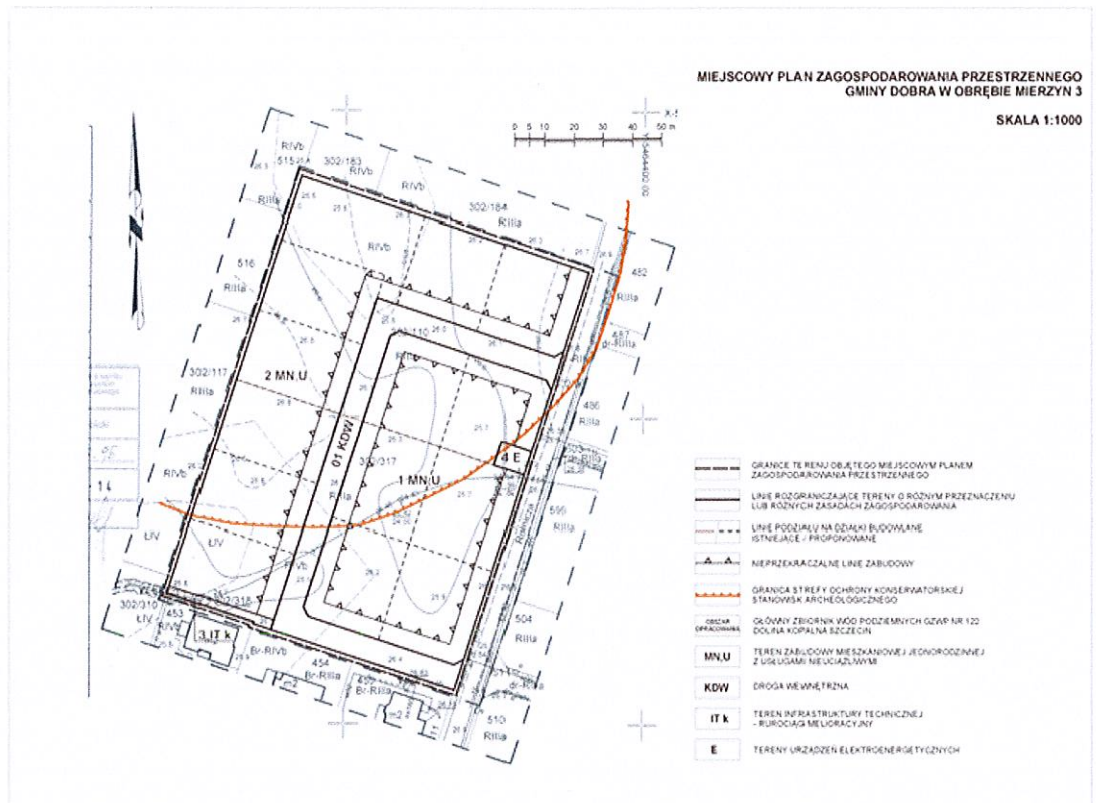


Przewodniczący Rady
Gminy Dobra

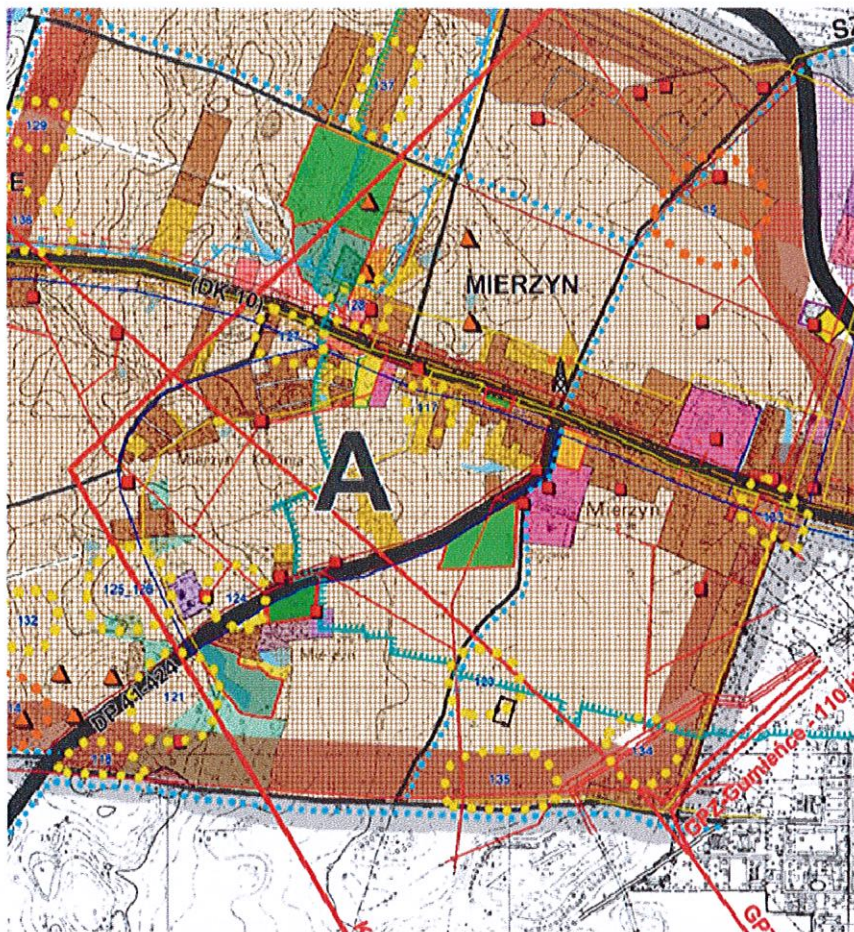

mgr Bartłomiej Miluch





Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/439/2018

Rady Gminy Dobra
z dnia 24 maja 2018 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  STREFA ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ JEDNO - I WIELORODZINNEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI Z TOWARZYSZĄCYMI USŁUGAMI KOMERCYJNYMI I PUBLICZNYMI (OŚWIATA, ZDROWIE, KULTURA, SPORT, REKREACJA)
-  TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ W RAMACH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH WG PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, ZMIAN PLANU I WNIOSKÓW DO PLANU
-  STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY ARCHEOLOGICZNO - KONSERWATORSKIEJ

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/439/2018

Rady Gminy Dobra
z dnia 24 maja 2018 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Rada Gminy Dobra, na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego działki nr 302/110, nr 302/317 w obrębie Mierzyn 3, gdyż w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 15.12.2017 r. do 12.01.2018 r. oraz w terminie do 29.01.2018 r., nie złożono żadnych uwag do w/w projektu.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE REALIZACJI ZADAŃ Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

§ 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 2017 r. poz. 1875 i 2232), zadania własne gminy.

§ 2. Z ustaleń zawartych w uchwale Rady Gminy Dobra w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego działki nr 302/110, nr 302/317 w obrębie Mierzyn 3 oraz z prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, że jego przyjęcie spowoduje konieczność realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy:

- budowa sieci wodociągowej
- budowa sieci kanalizacyjnej sanitarnej
- budowa sieci kanalizacyjnej deszczowej

§ 3. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o której mowa w § 2, będą środki własne gminy, kredyty lub pożyczki, środki pozyskane z funduszy zewnętrznych.

2. Dopuszcza się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania, w tym również udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym.

§ 4. Realizacja inwestycji wymienionych w § 2 zostanie przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą o samorządzie gminnym, Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych.

UZASADNIENIE

1. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zainicjowane zostało Uchwałą XXXVI/502/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, obejmującego działki nr 302/110, nr 302/317 w obrębie Mierzyn 3, gmina Dobra, o łącznej powierzchni 1,4364 ha.
Przedmiotem planu miejscowego jest przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy.
2. Funkcja projektowana w planie miejscowym dla działek nr 302/110, nr 302/317, jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętym uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionym uchwałą Nr XXXVIII/558/10 Rady Gminy w Dobrej z dnia 24 czerwca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz zmienionym uchwałą Nr XXIV/320/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2017 r. Zgodnie z ustaleniami Studium, obszar objęty opracowaniem położony jest w jednostce strukturalno-przestrzennej „A” – strefa rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (tereny przewidziane do rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej).
3. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w południowej części obrębu geodezyjnego Mierzyn 3 i graniczy z istniejącymi osiedlami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenami przeznaczonymi pod zabudowę (na podstawie planów miejscowych i wydanych decyzjach o warunkach zabudowy). Od strony wschodniej przylega do drogi gminnej na działce nr 302/06 (ul. Rolnicza).
Uzasadnieniem do przeznaczenia działek nr 302/110, nr 302/317 w obrębie Mierzyn 3 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest:
 - istniejące zainwestowanie o podobnej funkcji i charakterze, wokół terenu projektowanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - bezpośredni dostęp komunikacyjny do drogi gminnej,
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej, przebiegające w przylegającej do terenu opracowania, drodze gminnej,
 - teren nieużytkowany rolniczo i ze względu na położenie wśród istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie przewidywany do wykorzystania rolniczego.
4. Obszar objęty planem miejscowym znajduje się poza granicami prawnych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody jak również poza granicami proponowanych form ochrony przyrody, o których mowa w Waloryzacji Przyrodniczej Gminy Dobra i w Waloryzacji Przyrodniczej Województwa Zachodniopomorskiego.
Ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina Kopalna Szczecina” (GZWP 122), w ustaleniach planu

wprowadzono zapisy o konieczności przestrzegania wymogów wynikających z "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin, zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL z dnia 23.12.1998 r. znak DG Kdh/BJ/ 489-6153/98 oraz z przyjętego dodatku do w/w dokumentacji, z dnia 15.12.2011 r. (znak DGiKDhg-4731-40/6897/55559/11/MJ) Ministra Środowiska.

5. Tereny przeznaczone w planie miejscowym na cele zabudowy mieszkaniowej, stanowią grunty rolne klasy III. Dlatego konieczne było uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Teren uzyskał w/w zgodę decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 lutego 2018 r. (znak: GZ.tr.602.136.2016).

6. W związku ze sporządzaniem planu miejscowego, przeprowadzona została strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, na podstawie zapisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Przeprowadzona w trybie opracowywania planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że w związku z realizacją ustaleń planu miejscowego nie wystąpią negatywne oddziaływania na środowisko.

W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Wójt Gminy podał do publicznej wiadomości o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy oraz o sposobie i miejscu składania uwag i wniosków. W przewidzianym ustawą terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

7. Integralną część uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załączniki:

- załącznik Nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
- załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w skali 1:15 000,
- załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego,
- załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

8. Procedura sporządzenia przedmiotowego planu przeprowadzona została zgodnie z treścią art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu miejscowego został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy a następnie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.12.2017 r. do 12.01.2018 r. W wyznaczonym terminie, do dnia 29.01.2018 r., nie zostały złożone żadne uwagi do wyłożonego projektu planu.