



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 18 marca 2014 r.

Poz. 1197

### UCHWAŁA NR XXX/416/2014 RADY GMINY DOBRA

z dnia 27 lutego 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 113/126 w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647, zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405.), Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy wstępne**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIII/331/2013 Rady Gminy Dobra z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy Dobra z dnia 16 października 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 104, poz. 1750 z dnia 14.11.2003 r.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zwaną w dalszej części niniejszej uchwały zmianą planu.

2. Granice obszaru zmiany planu, obejmującej działkę nr 113/126 w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra, o powierzchni 0,0811 ha, oznaczono na rysunku zmiany planu w skali 1: 500.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 500;
- 2) załącznik nr 2 - wrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Przedmiotem zmiany planu jest zmiana funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję usług opiekuńczo-wychowawczo-edukacyjno-rehabilitacyjnych.

**§ 2.** 1. Obszar zmiany planu, wydzielony na rysunku zmiany planu linią rozgraniczającą, obejmuje jeden teren funkcjonalny, oznaczony symbolem U - teren usług, dla którego ustala się przeznaczenie i sposób użytkowania.

2. Dla terenu funkcjonalnego sformułowano ustalenia szczegółowe w następującym układzie:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia sposobu zagospodarowania terenu;

- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 4) ustalenia z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

**§ 3.** Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) terenie biologicznie czynnym - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu), przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 5) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość budynku od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

**§ 4.** Tereny objęte niniejszą zmianą planu, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z funkcją przewidzianą w zmianie planu.

**§ 5.** W granicach obszaru objętego zmianą planu nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, 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.

**§ 6.** Nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ponieważ obszar opracowania zmiany planu nie wymaga przeprowadzenia ww. procedury.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 7. 1.** Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem U, z przeznaczeniem na funkcję opiekuńczo-wychowawczo-edukacyjno-rehabilitacyjną.

2. Na terenie U dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej (jedno mieszkanie) jako funkcji uzupełniającej, o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku.

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu U ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
  - a) maksymalną - 10,0 m, dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w dachu stromym,
  - b) minimalną - 4,5 m, jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 20° ÷ 45°; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego nad częściami parterowymi budynku, do 30% powierzchni zabudowy;
- 3) wskaźniki powierzchni zabudowy terenu:
  - a) maksymalny - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalną linię zabudowy - 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną na działce nr 113/143, przylegającej do terenu objętego niniejszą zmianą planu; dopuszcza się wysunięcie do 1,5 m przed linię zabudowy: okapów, gzymsów, wykuszy, schodów zewnętrznych, ramp, daszku nad wejściem;
- 6) wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) minimum 1 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej,
  - b) minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie.

4. Na terenie U dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury, towarzyszących ustalonej funkcji terenu.

5. Umieszczanie nośników reklamowych i informacyjnych dopuszcza się wyłącznie na elewacji budynku lub na ogrodzeniu od strony drogi wewnętrznej nr 113/143, przylegającej do terenu objętego niniejszą zmianą planu, o maksymalnej powierzchni 3,0 m<sup>2</sup>.

**§ 8.** Ustala się zakaz podziału terenu U.

**§ 9.** W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

- 1) przestrzeganie zakazów, ograniczeń i nakazów związanych z położeniem obszaru opracowania w strefie ochronny pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” ustanowionej rozporządzeniem Nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28 października 2004 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 82, poz. 1434) oraz rozporządzeniem Nr 11/2005 z dnia 8 października 2005 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz. 1683), zmieniającym rozporządzenie Nr 4/2004;
- 2) ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 122 (GWZP nr 122 „Dolina Kopalna Szczecin”), 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, w szczególności wykluczenie realizacji inwestycji mogących powodować zanieczyszczenie wód podziemnych;
- 3) zachowanie drożności urządzeń melioracyjnych, właściwego stanu technicznego oraz kierunku odpływu wody; zabrania się zmiany stanu wody na gruncie, ze szkodą dla gruntów sąsiednich oraz niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych;
- 4) w przypadku naruszenia systemu melioracyjnego w obszarze zmiany planu - konieczność jego odbudowy, w dostosowaniu do planowanej inwestycji;
- 5) warstwę próchniczną ziemi, usuniętą przy realizacji inwestycji, należy wykorzystać do nasadzeń zieleni lub rekultywacji innych terenów;
- 6) ograniczenie uciążliwości, wynikających z prowadzonej działalności usługowej do granic obszaru zmiany planu;
- 7) zakaz stosowania nasadzeń drzew i krzewów gatunków inwazyjnych, tj. obcych geograficznie.

**§ 10.** Obszar zmiany planu nie jest objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

**§ 11.** Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejącej drogi gminnej nr (geod.) 306 - ul. Topolowej (poza granicami opracowania niniejszej zmiany planu), poprzez drogę wewnętrzną na działce nr 113/143 (ul. Mileny), przylegającą do terenu objętego zmianą planu.

**§ 12.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyłącznie zorganizowany sposób gromadzenia i usuwania odpadów, odprowadzania ścieków oraz zaopatrzenia w wodę, gaz i energię elektryczną;
- 2) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego przyłącza wodociągowego na terenie działki nr 113/126;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe - z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej, biegnącej poza granicami zmiany planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącego przyłącza kanalizacji sanitarnej na terenie działki nr 113/126;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej; odbiornikiem ścieków opadowych będzie istniejąca kanalizacja deszczowa w ul. Topolowej (poza granicami niniejszej zmiany planu); do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych; dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości jest zabronione;
- 6) zasilanie w energię elektryczną - z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego na terenie działki nr 113/126;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego przyłącza gazowego na terenie działki nr 113/126;
- 8) zaopatrzenie w ciepło poprzez rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne; zastosowanie urządzeń nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza;

- 9) obsługę telekomunikacyjną obiektów poprzez projektowaną sieć abonencką (kablową w kanalizacji technicznej); przyłączenie projektowanej sieci telefonicznej - do istniejącej sieci w ciągu drogi gminnej nr (geod.) 306 - ul. Topolowa (poza granicami opracowania niniejszej zmiany planu);
- 10) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na istniejące wysypisko komunalne, położone poza obszarem opracowania lub inne, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.

### **Rozdział 3** **Przepisy końcowe**

§ 13. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą Nr IX/146/03 Rady Gminy Dobra z dnia 16 października 2003 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 104, poz. 1750 z dnia 14.11.2003 r.), w części objętej niniejszą zmianą planu.

§ 14. Grunty rolne klasy R III a, objęte niniejszą zmianą planu, uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze decyzją Nr GZ. tr.051/602-247/02 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 28.06.2002 r.

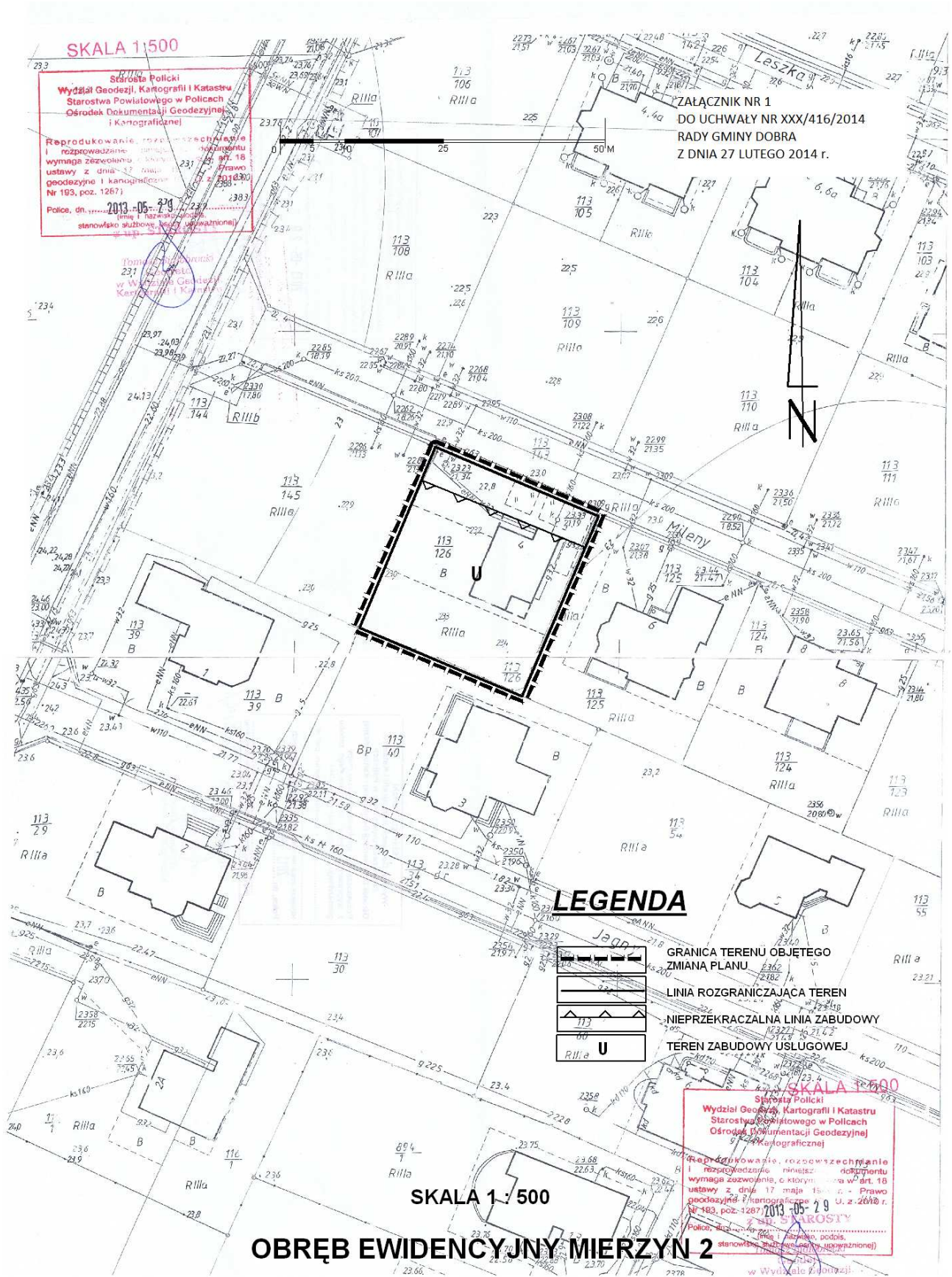
§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem niniejszej zmiany planu.

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

§ 17. 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

**Bartłomiej Miluch**



**SKALA 1:500**

Starosta Policki  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
Starostwa Powiatowego w Policach  
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej  
i Kartograficznej

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zażyczenia o, którym mowa w art. 18  
ustawy z dnia 17 maja 1984 r. - Prawo  
geodezyjne i kartograficzne (t.j. z 2013 r.  
Nr 183, poz. 1287)

2013-05-29  
Police, dnia 29 maja 2013 r.  
Stanowisko służbowe (nie jest używane)

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXX/416/2014  
RADY GMINY DOBRA  
Z DNIA 27 LUTEGO 2014 r.

**LEGENDA**

-  GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

**SKALA 1:500**

Starosta Policki  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru  
Starostwa Powiatowego w Policach  
Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej  
i Kartograficznej

Reprodukowanie, rozpowszechnianie  
i rozprowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zażyczenia o, którym mowa w art. 18  
ustawy z dnia 17 maja 1984 r. - Prawo  
geodezyjne i kartograficzne (t.j. z 2013 r.  
Nr 183, poz. 1287)

2013-05-29  
Police, dnia 29 maja 2013 r.  
Stanowisko służbowe (nie jest używane)

w Wydziale Geodezji

**SKALA 1:500**

**OBRĘB EWIDENCYJNY MIERZYN 2**

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA**



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA**

ZALĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XXX/416/2014  
Z DNIA 27 LUTEGO 2014 r.

SKALA 1 : 15 000



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**PROPONOWANE KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

**A**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/416/2014  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 27 lutego 2014 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

w związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego działkę nr 113/126 w obrębie Mierzyn 2, opracowanego zgodnie z uchwałą Nr XXIII/331/2013 Rady Gminy Dobra z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w czasie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 21 listopada 2013 r. do 13 grudnia 2013 r. oraz w terminie do 30 grudnia 2013 r., nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXX/416/2014  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 27 lutego 2014 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE 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 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), zadania własne gminy.

**§ 2.** Z ustaleń zawartych w uchwale Rady Gminy Dobra w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego działkę nr 113/126 w obrębie Mierzyn 2 oraz z prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu wynika, że jego przyjęcie nie spowoduje konieczności realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej i nie wymaga finansowania inwestycji w tym zakresie, gdyż obszar zmiany planu przylega do drogi wewnętrznej na działce nr 113/143, w której przebiegają sieci infrastruktury technicznej a działka nr 113/126 posiada przyłącze wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne oraz gazowe.