

Uchwała Nr/...../2023
Rady Miejskiej w Dobrzanach
z dnia 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu w obrębie nr 3 miasta Dobrzany w rejonie ul. Szkolnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Dobrzanach uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/342/22 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia z 21 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie nr 3 miasta Dobrzany w rejonie ul. Szkolnej, uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/287/06 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 16 września 2006 r. r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 106, poz. 1990), po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzany, przyjętego uchwałą przyjętego uchwałą Nr XXVII/220/02 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 7 października 2002 r. uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie nr 3 miasta Dobrzany, w rejonie ul. Szkolnej.

2. Integralną część uchwały stanowią załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek zmiany planu opracowany w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzany, na którym teren objęty zmianą planu oznaczono graficznie symbolem granic;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 4) nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. W uchwale Nr XXXIV/287/06 Rady Miejskiej w Dobrzanach w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie nr 3 miasta Dobrzany w rejonie ul. Szkolnej z dnia 16 września 2006 r. r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 106, poz. 1990), wprowadza się następujące zmiany:

1) §3 pkt 1 otrzymuje następujące brzmienie:

„1) 1.MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej §9a;”

2) wykreśla się §3 pkt 2;

3) §9 otrzymuje następujące brzmienie:

„§9 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 18.MW o powierzchni 0,2497 ha

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną
2.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać trzech.
		3)	Wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 8 m.
		5)	W budynkach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych co najmniej 25 stopni, maksymalnym występie okapów – do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów – do 0,5 m. Obowiązuje usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego – według rysunku planu. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		6)	W istniejącym budynku, oznaczonym w planie jako obiekt do zachowania, w przypadku jego przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy, dopuszcza się utrzymanie wyłącznie istniejącej wysokości elewacji frontowej.
		7)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		8)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć 40%.
		9)	Intensywność zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 1,0.
		10)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.
		11)	Na terenie obowiązuje nasadzenie szpaleru drzew według rysunku planu.
		12)	Na liniach rozgraniczających drogi publiczne obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, a także o wysokości przekraczającej 1,7 m.
3.	ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, których osie należy przyjmować za linie obowiązującego podziału. Po wydzieleniu i scaleniu dopuszcza się wtórny podział nieruchomości pod warunkiem zapewnienia dla każdej z wyodrębnionych działek budowlanych: a) powierzchni zapewniającej spełnienie wymagań

		określonych w ust. 2 pkt 8, 9, i 10, b) bezpośredniej dostępności do drogi publicznej (dojazd i dojścia).
4.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1) Obowiązuje obsługa komunikacyjna działek wyłącznie z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3.KDD. 2) W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości pokrywającej potrzeby – 1 miejsce postojowe na każde 5 mieszkań
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1) Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe – z sieci wodociągowej w drodze oznaczonej symbolem 3.KDD. Niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci, należy przewidzieć zaopatrzenia z awaryjnych studni publicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi. Zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – z hydrantów ulicznych nadziemnych montowanych na sieci wodociągowej. 2) Odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej przyłączonej do oczyszczalni ścieków, a usytuowanej w drodze oznaczonej symbolem 3.KDD 3) Odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej w drodze oznaczonej symbolem 3.KDD, wyposażonej w separator substancji ropopochodnych. 4) Do celów bytowych i grzewczych należy wykorzystać gaz przewodowy, do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła. 5) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4kV w drodze oznaczonej symbolem 3.KDD. 6) Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami oraz wywozem na wysypisko funkcjonujące w systemie.
7.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	Na terenach nieużytkowanych, do czasu ich docelowego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, obowiązuje nakaz urządzenia i pielęgnacji trawnika.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	Wysokość jednorazowej opłaty, pobieranej przez burmistrza przy zbyciu nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z ustaleniami niniejszego planu, ustala się na 0% wzrostu wartości nieruchomości.

4) wprowadza się §9a o następującym brzmieniu:

§9a Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.MNW o powierzchni 1,0364 ha

ust.	zakres ustalenia	pkt	treść ustalenia
1.	PRZEZNACZENIE TERENU		Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.
2.	ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	1)	Ustala się obowiązującą linię zabudowy według rysunku zmiany planu.
		2)	Ilość kondygnacji nadziemnych nie może przekroczyć dwóch.
		3)	Wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m, budynków gospodarczych i garażowych 7 m.
		4)	Wysokość elewacji frontowej nie może przekraczać 4,5 m.
		5)	Szerokość elewacji frontowej nie może przekroczyć 15 m.
		6)	W budynkach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 40 do 50 stopni, maksymalnym występie okapów – do 0,8 m, maksymalnym występie nawisów – do 0,5 m. Dopuszcza się stosowanie naczółków oraz lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, a także połaci dachowych o dowolnym nachyleniu nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami.
		7)	W budynkach gospodarczych lub garażach obowiązuje stosowanie dachów symetrycznych, dwuspadowych o nachyleniu połaci głównych od 30 do 50 stopni.
		8)	Obowiązuje zakaz lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym.
		9)	Maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć 25%.
		10)	Intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0,01 do 0,75.
		11)	Powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej.
		12)	Minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m ² .
3.	ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI		Nie ustala się.
4.	ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO		Obowiązuje zdjęcie i wykorzystanie próchnicznej warstwy gleby na cele poprawy wartości użytkowej gruntów.
5.	ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ	1)	Obowiązuje obsługa komunikacyjna dróg oznaczonych symbolem 11.KPj i 12.KPj.
		2)	W granicach każdej działki budowlanej należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.
6.	ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ	1)	Zaopatrzenie w wodę na cele bytowe – z sieci

		wodociągowej.
		2) Odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych.
		3) Odprowadzenie wód opadowych – na tereny nieutwardzone w granicach działek budowlanych.
		4) Dopuszcza się wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła.
		5) Zasilanie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej 0,4kV.
		6) Gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych musi być oparte o obowiązujący system z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
7.	SPOSOBY TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	Nie ustala się.
8.	STAWKA PROCENTOWA SŁUŻĄCA NALICZENIU OPŁATY PLANISTYCZNEJ	0%.

5) wykreśla się §10.

§ 3. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w obrębie nr 3 miasta Dobrzany, w rejonie ul. Szkolnej, przyjętego uchwałą Nr XXXIV/287/06 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 16 września 2006 r. r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2006 r. Nr 106, poz. 1990), pozostają bez zmian.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

