

UCHWAŁA NR/23
RADY MIEJSKIEJ W DOBRZANACH
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta
Dobrzany w rejonie ul. Stargardzkiej i ul. Spółdzielczej

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIV/341/22 z dnia 21 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Dobrzany w rejonie ul. Stargardzkiej i ul. Spółdzielczej oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzany, przyjętego uchwałą XXVII/220/02 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 7 października 2002 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oznaczony na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały są następujące załączniki:

- 1) nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany w skali 1:1000;
- 2) nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzany dla terenu objętego planem;
- 3) nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) korytarz ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15kV.

4. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisach odrębnych.

5. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, bezpośrednio przy której powinno sytuować się lico ściany zewnętrznej budynku, z dopuszczeniem w niej podcieni, arkad, wnęk, uskoków nieprzekraczających tej linii - o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni widoku tej ściany, przy czym nie dotyczy ona:
 - a) okapów i gzymsów, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 0,6 m,

- b) balkonów, loggi, tarasów, daszków, schodów zewnętrznych, ganków, werand, wiatrołapów, wykuszy, pochylni, ramp, wind, wysuniętych poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) pochylni dla osób niepełnosprawnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku:
- a) dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: werandy, ganki, wykusze, których powierzchnia elewacji nie może przekroczyć 30% powierzchni widoku ściany, na której są zlokalizowane,
 - b) linia zabudowy nie dotyczy okapów pilastrów, detali architektonicznych, tarasów, balkonów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych lub ścian fundamentowych - jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggie dobudowane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych oraz nadwieszonych części budynku powyżej parteru, a także powierzchni obiektów pomocniczych w szczególności: wiat, szklarni, altan.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku planu oznaczono symbolami przeznaczenie terenów:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość zabudowy dla budynków określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) geometria dachów została określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) budynki i budowle nadziemne lokalizować z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych i zwymiarowanych na rysunku planu;
- 4) ustala się lokalizację zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej w odsunięciu od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy tj. w odległości nie mniejszej niż połowa długości bocznej ściany budynku, zlokalizowanego na froncie działki;

- 5) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od bocznych i tylnych granic działek budowlanych;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej, wydzielonej na potrzeby infrastruktury technicznej, wynoszącą 9 m².

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) teren planu położony w granicach otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego, realizacja wszelkich inwestycji, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenu oraz zakazy określone w przepisach wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 2) nakazuje się wykorzystywanie mas ziemnych z prowadzonych robót, w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 3) odpady komunalne, należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - w przypadku prowadzenia robót ziemnych i odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występują.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią - nie występują;
- 2) tereny górnicze oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie występują.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w zagospodarowaniu terenów 2MNW, 3MNW i 4MNW należy uwzględnić przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi, dla której ustala się, korytarz ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (oznaczony na rysunku planu);
- 2) w granicach korytarza ochrony funkcyjnej zakazuje się:
 - a) budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) budowy budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych o wysokości przekraczającej 3 m nad poziom terenu,
 - c) sadzenia roślin, które mogą osiągnąć wysokość przekraczającą 3 m nad poziom terenu,

- d) tworzenia hałd i nasypów;
- 3) w przypadku przebudowy linii napowietrznych średniego napięcia 15kV na sieć kablową podziemną, przepisów pkt 1 i pkt 2, nie stosuje się.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące ulice położone poza granicami planu oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KR;
- 2) powiązania komunikacyjne z zewnętrznym układem komunikacyjnym ponadlokalnym zapewnia się poprzez ulice określone w pkt 1;
- 3) ustala się minimalny wskaźnik miejsc postojowych dla działek budowlanych wynoszący, dla jednego lokalu mieszkalnego, 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym;
- 4) nowe sieci infrastruktury technicznej, należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych i przepisami wykonawczymi do ustawy;
- 5) na terenie ZP, dopuszcza się lokalizację sieci oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególności stacji transformatorowej i przepompowni ścieków;
- 6) stosownie do potrzeb, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, wymianę lub likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę jej parametrów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) rozbudowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż dn 90 mm, włączoną do istniejącej sieci magistralnej,
 - b) dla potrzeb przeciwpożarowych dla całego obszaru planu, zaopatrzenie z sieci wodociągowej z uwzględnieniem hydrantów;
- 8) w zakresie kanalizacji sanitarnej ustala się:
 - a) budowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o średnicy nie mniejszej niż dn 160 mm i tłocznej o średnicy nie mniejszej niż dn 63 mm,
 - b) dopuszczenie tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;
- 9) w zakresie odprowadzeni wód opadowych ustala się:
 - a) doprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, lub rozsączanie do gruntu, lub retencjonowanie, lub odprowadzenie powierzchniowe zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - b) z terenów dróg odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, o minimalnej średnicy 300 mm;
- 10) w zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) w zależności od potrzeb, ustala się przebudowę napowietrznych sieci średniego napięcia,
 - b) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy prowadzić jako kablowe podziemne;
- 11) w zakresie sieci i systemów telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) przebudowę i rozbudowę istniejącego systemu infrastruktury kablowej podziemnej,
 - b) rozbudowę systemu telekomunikacji bezprzewodowej;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych, ustala się budowę sieci niskiego lub średniego ciśnienia o minimalnej średnicy dn 25 mm;

- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ze źródeł odnawialnych.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie występują.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW**:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z zabudową garażową, gospodarczą i garażowo-gospodarczą;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 9 m,
 - dla budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych, nie wyżej niż 7 m, z uwzględnieniem ustaleń § 10 pkt 2 lit. b oraz § 10 pkt 3;
 - b) geometria dachu – dachy budynków mieszkalnych pochyłe, dopuszcza się dachy płaskie budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych,
 - c) kąt nachylenia dachu budynków mieszkalnych – 25° do 40°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,90,
 - g) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500 m²;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy 01KR oraz ulic położonych poza granicami planu;
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren położony w granicach otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne,
 - b) tereny chronione akustycznie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 30%

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5ZP** o powierzchni 0,65 ha:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni urządzonej, park, skwer, zieleniec;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, ciągów pieszych oraz obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z ulicy 01KR,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 11;
- 4) ochrona środowiska, przyrody: teren położony w granicach otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. Ustalenia dla terenu komunikacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **01KR**:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość ulicy zwymiarowano na rysunku planu,
 - b) w przestrzeni ulicy ograniczonej liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego podziemnego i realizację oświetlenia drogowego;
- 3) ochrona środowiska, przyrody: teren położony w granicach otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego, obowiązują przepisy odrębne;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości – 10%.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Dobrzan.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Dobrzanach.

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