

UCHWAŁA NR XXIX/...../09
RADY GMINY DOBRA
z dnia 23 czerwca 2009 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413), Rada Gminy Dobra uchwala co następuje:

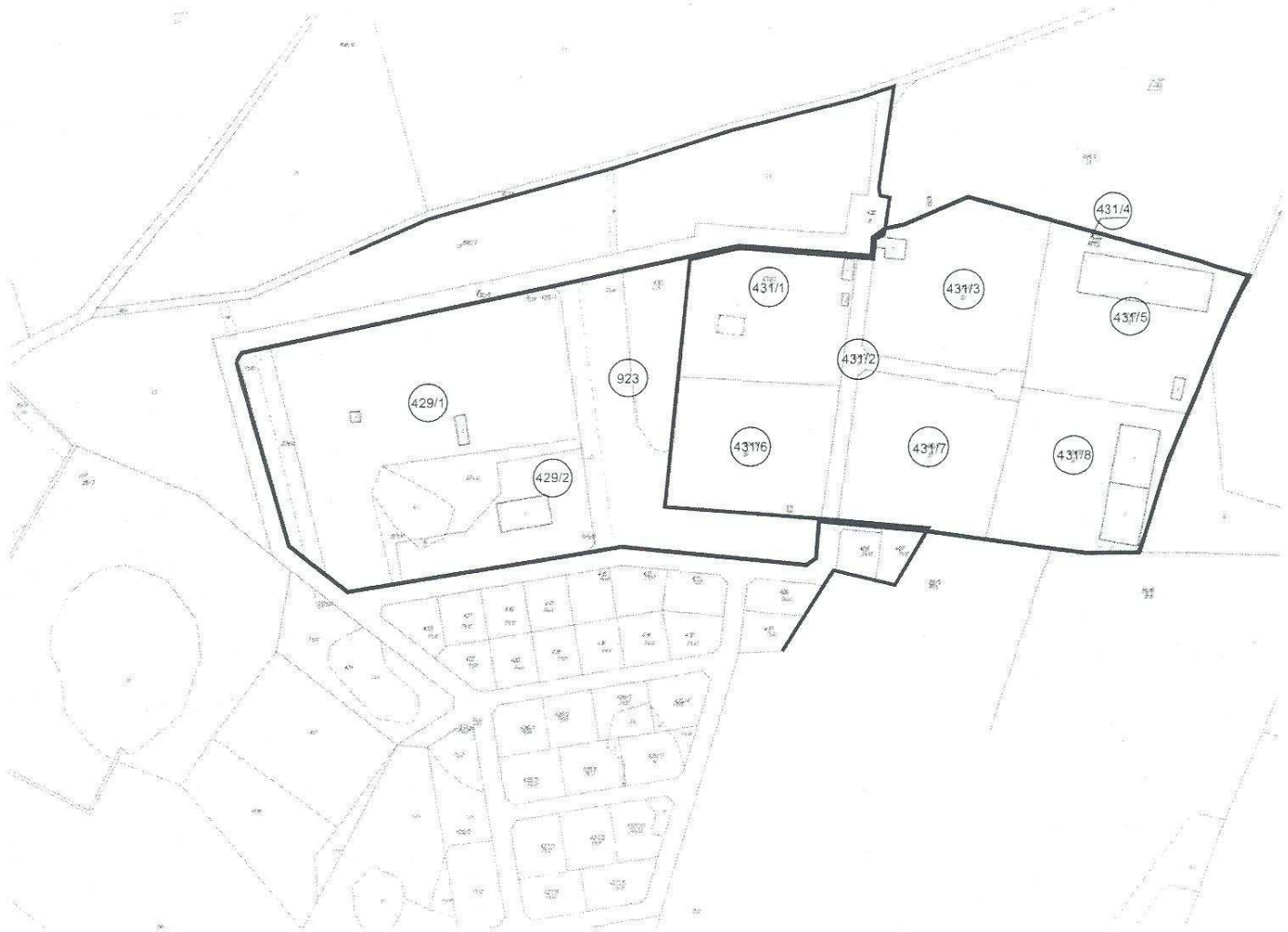
§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, stanowiący działki nr: 431/1, 431/2, 431/3, 431/4, 431/5, 431/6, 431/7, 431/8 oraz do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr VII/117/2000 Rady Gminy Dobra z dnia 23. listopada 2000 r. w części dotyczącej działek 429/1, 429/2 i 923.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawia załącznik graficzny, stanowiący integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR **XXIX**/...../ 2009
RADY GMINY DOBRA
z dnia *23 czerwca* 2009 r.



LEGENDA

- GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- GRANICE OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- NUMERY DZIAŁEK OBJĘTYCH PLANEM

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Rady Gminy Dobra, na wniosek Wójta, przystępuje do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w celu ustalenia przeznaczenia terenu położonego po południowej stronie drogi będącej przedłużeniem ul. Szkolnej, sposobu jego zagospodarowania i zabudowy.

Teren objęty sporządzeniem planu częściowo przeznaczony jest pod składy i magazyny, jednakże istniejąca infrastruktura w tym drogi nie są przystosowane do sprawnej obsługi komunikacyjnej. Parametry dróg nie spełniają norm w celu obsługi składów i magazynów (ze względu na tonaż i wielkość pojazdów).

Ze względu na duży rozwój zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Bezrzecze należy zmienić istniejące przeznaczenie wnioskowanych działek i podtrzymać kontynuację funkcji terenów sąsiednich na zabudowę mieszkaniową.

Pozostawienie istniejącego przeznaczenia (tj. składy i magazyny) będzie powodowało uciążliwości i utrudnienia w rozwijającej się funkcji mieszkaniowej dla terenów sąsiednich.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy, Wójt dokonał analizy zasadności przystąpienia do opracowania planu oraz zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami studium Gminy Dobra oraz ustalił niezbędny zakres prac planistycznych.

Procedura uchwalenia planu wykonywana będzie na koszt wnioskodawcy.

WÓJT
Teresa Dera

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTAPIENIA DO OPRACOWANIA PLANU MIEJSCOWEGO I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA

Z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwrócił się właściciel terenu, określając swoje zamierzenia, polegające na budowie osiedla domów mieszkalnych w zabudowie willowej o małej intensywności zabudowy, nie przekraczającej 30% całego terenu przeznaczanego pod inwestycję i wysokości do 12,0 m.

Przedmiotowy teren położony jest po południowej stronie drogi Bezrzecze – Wąwelnica, będącej przedłużeniem ul. Szkolnej, od terenów zabudowanych Bezrzecza, jak też od drogi oddzielony jest pasem leśnym.

Teren graniczy z obszarem, na którym obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr VII/117/2000 Rady Gminy Dobra z dnia 23. listopada 2000 r. Plan ten ustala przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z pozostawieniem w stanie naturalnym istniejącego zadrzewienia na terenach powojkowych.

Wnioskowany plan, wprowadzając funkcje zabudowy mieszkaniowej, stanowiłby kontynuację podstawowej funkcji ustalonej w obowiązującym planie, ze zmianą jego części w zakresie parametrów zabudowy oraz ustalenia funkcji mieszkaniowej na terenie zadrzewionym, który może być zagospodarowany w ramach ustaleń dla osiedla mieszkaniowego.

Teren wnioskowanego planu, wraz z terenem planu obowiązującego, stanowić będzie samodzielny zespół zabudowy mieszkaniowej. W zespole tym dopuszcza się budowę małych 3-kondygnacyjnych domów mieszkalnych, o wysokości nie większej niż 12,0 m, o wysokim standardzie.

Opracowanie planu łącznie z częścią planu obowiązującego ma na celu właściwe zagospodarowanie osiedla, przede wszystkim w zakresie funkcjonalnego układu komunikacyjnego.

Opracowanie planu wiąże się z koniecznością dokonania zmiany w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w którym teren przeznaczony jest na cele produkcyjno-składowe. Funkcja ta, lokalizowana bezpośrednio przy jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej, może stanowić dla niej nadmierną uciążliwość związaną z prowadzoną usługą lub produkcją oraz generowanym ruchem samochodowym, w tym samochodów ciężarowych lub dostawczych. Funkcja taka, wymagająca sprawnego powiązania komunikacyjnego, winna być zlokalizowana w miejscach zapewniających bezpośrednio powiązanie z podstawowym układem komunikacyjnym.

Zmiana studium musi uwzględnić możliwość opracowania planu miejscowego w ramach określonej strefy funkcjonalnej „A”, bez konieczności opracowania planu dla całej tej strefy oraz być uchwalona przed uchwaleniem planu miejscowego.

Proponowana lokalizacja osiedla spełnia wszystkie podstawowe wymogi decydujące o jego atrakcyjności – kameralne położenie poza głównymi ciągami komunikacyjnymi, bliskość głównej zabudowy wsi oraz dużego ośrodka miejskiego, zakładana niewielka intensywność zabudowy otoczonej lasem, możliwość stworzenia funkcjonalnego zespołu zabudowy o jednorodnych cechach architektonicznych.

Ustalenia planu muszą uwzględnić wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu, poprzez ustalenie wymogów wzajemnego oddziaływania i zasad ochrony.

Zgodnie z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu miejscowego konieczne jest wykonanie opracowania ekofizjograficznego określającego warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Zakres i sposób wykonania opracowania określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Opracowanie planu miejscowego wymaga przygotowania materiałów geodezyjnych w skali 1:1000.

W planie miejscowym należy określić:

- przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów,
- stawki procentowe służące ustaleniu opłaty planistycznej, t.j. opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w przypadku sprzedaży nieruchomości.

Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego i sporządzany jest w formie uchwały rady gminy z rysunkiem planu, będącym załącznikiem do uchwały.

Załącznikami do uchwały są też rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.