

UCHWAŁA NR XXVII/.../ 09
Rady Gminy w Dobrej
z dnia 30 kwietnia 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23 – 168/26, 168/29 – 168/33, 168/39 – 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej.

Na podstawie art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm. 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zmiana z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087, zmiana z 2006 r. nr 45 poz. 319) **Rada Gminy w Dobrej uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/425/06 Rady Gminy Dobra z dnia 25 maja 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Uchwała nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002r.) uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje działki nr 168/23 – 168/26, 168/29 – 168/33, 168/39 – 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246 w obrębie Dobra.

3. Granice obszaru objętego zmianą planem określa rysunek zmiany planu w skali 1:500.

§2. Przedmiotem zmiany planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i obszary łąk, wyłączone z zabudowy.

§3. 1. Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w skali 1:10000 ((Uchwała nr III/48/02 Rady Gminy Dobra a dnia 30 grudnia 2002r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji zmiany planu

§ 4. 1. Obszar zmiany planu podzielony jest na tereny, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny oznaczone są na rysunku zmiany planu oraz w tekście zmiany planu w sposób następujący:

- 1) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych
- 2) KPJ – ciąg pieszo – jezdny,

3) RZ – łąki.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) ustalenia ekologiczne
- 3) ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu
- 4) ustalenia zasad parcelacji
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w zmianie planie określenia oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

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 loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku a także powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru zmiany planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji stacji bazowych i przesyłowych telefonii.

2. Ustalenia ekologiczne:

Przed przystąpieniem do inwestycji obowiązuje wykonanie badań geologicznych gruntu;

3. Ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy w obszarze zmiany planu, z uwagi wysoki poziom wód gruntowych wymaga posadowienia na palach, studniach lub zastosowania równoważnych rozwiązań polegających na głębokiej konsolidacji lub uzdatnieniu podłoża;
- 2) zakazuje się lokalizacji piwnic w budynkach;
- 3) na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, nie związanych z potrzebami zabudowy mieszkaniowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni powyżej 1m²;

6) dopuszcza się wyłącznie reklamy związane z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii rozgraniczających tereny.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejącej drogi publicznej zaliczonej do kategorii dróg powiatowych nr 0617 Z Dobra – Lubieszyn (ul. Graniczna) połączonej z zewnętrznym układem komunikacyjnym gminy;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewnią będzie ul. Zagrodowa.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ciągu pieszo – jezdnego wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy 100 mm w ulicy Zagrodowej zasilanej z ujęcia wody w Grzeczycy;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącą kanalizacją sanitarną o średnicy 200mm w ul. Zagrodowej do istniejącej przepompowni ścieków i dalej rurociągiem tłocznym ścieków o średnicy 63mm do kanalizacji sanitarnej w ul. Granicznej;
- 4) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 5) wody opadowe odprowadzane będą projektowaną kanalizacją deszczową do istniejących rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w separatorze. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej wody opadowe odprowadzane będą w grunt lub bezpośrednio do istniejących rowów;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 63 mm w ulicy Zagrodowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym oraz innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 8) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących źródło ciepła;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej linii kablowej 0,4kV, która zasilana jest z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV zlokalizowanej przy ul. Zagrodowej, sąsiadującej z obszarem zmiany planu;
- 10) obsługa telekomunikacyjna z projektowanej kanalizacji teletechnicznej z centrali w miejscowości Dobra;
- 11) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 12) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 13) w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – jezdnego dopuszcza się ustawianie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 14) nowe i modernizowane sieci inżynierskie prowadzi się jako podziemne.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 7. Teren MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług wbudowanych
- 2) dopuszcza się usługi nieuciążliwe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 70%.

3. Ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość budynku 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do kalenicy;
- 3) budynki kryte dachami stromymi o kacie nachylenia połaci dachowych od 30 do 50 stopni;
- 4) zakazuje się lokalizacji piwnic;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku zmiany planu w odległości:
 - a) 6 metrów od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny KPJ,
 - b) 5 metrów od skarpy rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
- 6) zakazuje się zasypywania istniejących rowów melioracyjnych;
- 7) wszelkie prace budowlane wolno prowadzić po uprzednim udroźnieniu istniejących rowów melioracyjnych;
- 8) obowiązuje wykonanie drenażu wokół budynków;
- 9) poziom posadowienia poziomu posadzki ustala się powyżej 0,60m nad poziomem terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ciągu pieszo-jezdnego KPJ;
- 2) na terenie działki budowlanej obowiązuje realizacja 2-ch miejsc postojowych dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie;
- 3) w przypadku realizacji usług obowiązuje realizacja minimum 1 miejsca postojowego na 30m² powierzchni użytkowej usług.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i telekomunikację w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w ulicach w ulicy Zagrodowej;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Zagrodowej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych na teren działki lub do istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 8. Teren KPJ

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się realizację zieleni niskiej wzdłuż ogrodzeń.

3. Ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 8,5 m zgodnie z rysunkiem zmiany planu.
- 3) linie rozgraniczające wyznaczają granice istniejących wydziałów geodezyjnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Funkcjonowanie w formie ciągu pieszo-jezdnego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna i gazowa do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) istniejący skanalizowany rów melioracyjny do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 0,4kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) dopuszcza się budowę kanalizacji deszczowej.

§ 9. Teren RZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: łąki.

2. Ustalenia ekologiczne:

Zakazuje się prowadzenia działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych.

3. Ustalenia form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

Zakazuje się zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenu, określonym w ust.1 pkt 1.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Obsługa terenu z ciągu pieszo-jezdnego KPJ.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się prace budowlane związane z utrzymaniem rowów melioracyjnych.

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości% dla terenów objętych niniejszą zmianą planu.

§11. Zmienia się niniejszą uchwałą przeznaczenie gruntów rolnych klasy Ł IV o pow. 0,9999 ha na cele nierolnicze.

§12. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała nr V/79/03 z dnia 27 marca 2003r. (Dziennik Urzędowy Woj. Zachodniopomorskiego z 14.05.2003r. nr 39, poz. 616) w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

§13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR XXVII/...../09

Rady Gminy Dobra z dnia 30 kwietnia 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 168/23 – 168/26, 168/29 – 168/33, 168/39 – 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej w obrębie Dobra, gmina Dobra.

W dniu 25 maja 2006 r. Rada Gminy w Dobrej podjęła Uchwałę nr Nr XXXIII/425/06 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra, obręb Dobra.

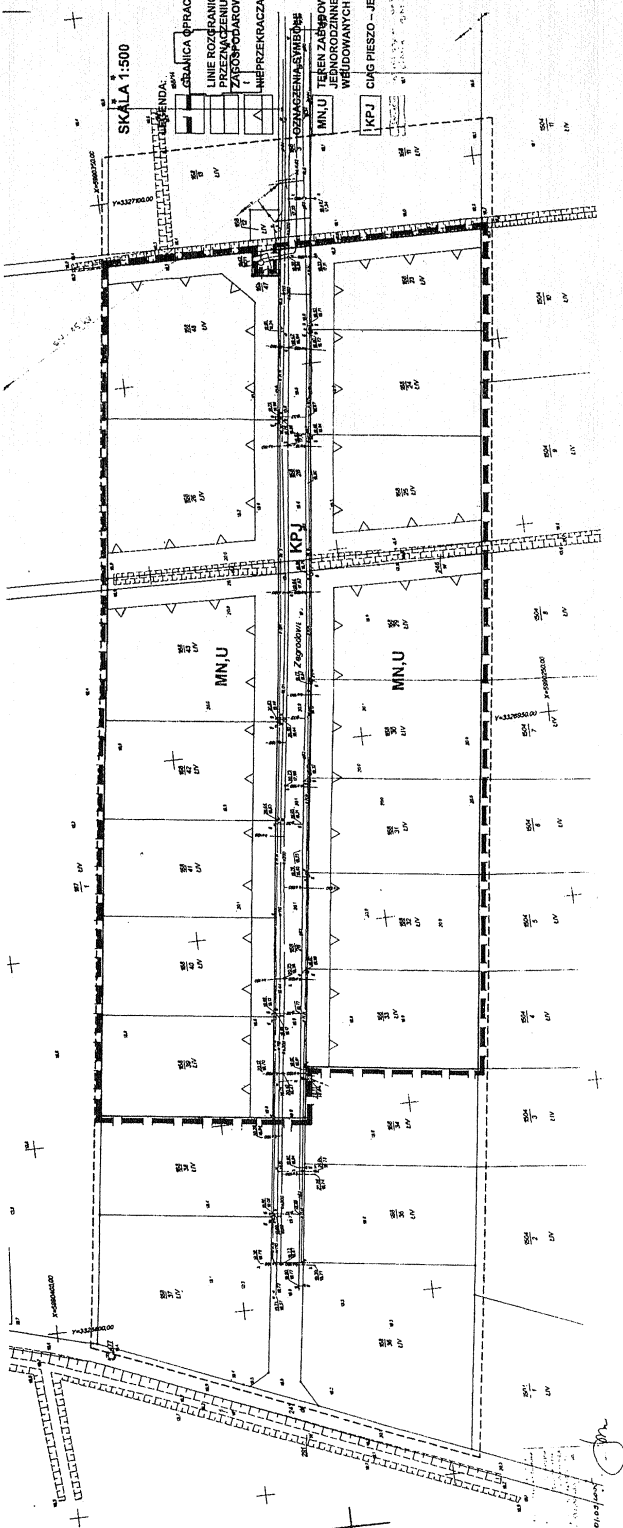
Przeprowadzono procedurę planistyczną zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz.319) .

Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uchwalonego uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002 r.

Wójt

Teresa Dera

Załącznik nr 1 do uchwały
Nr XXVIII/09
Rady Gminy Dobra
z dnia 30 kwietnia 2009 r.



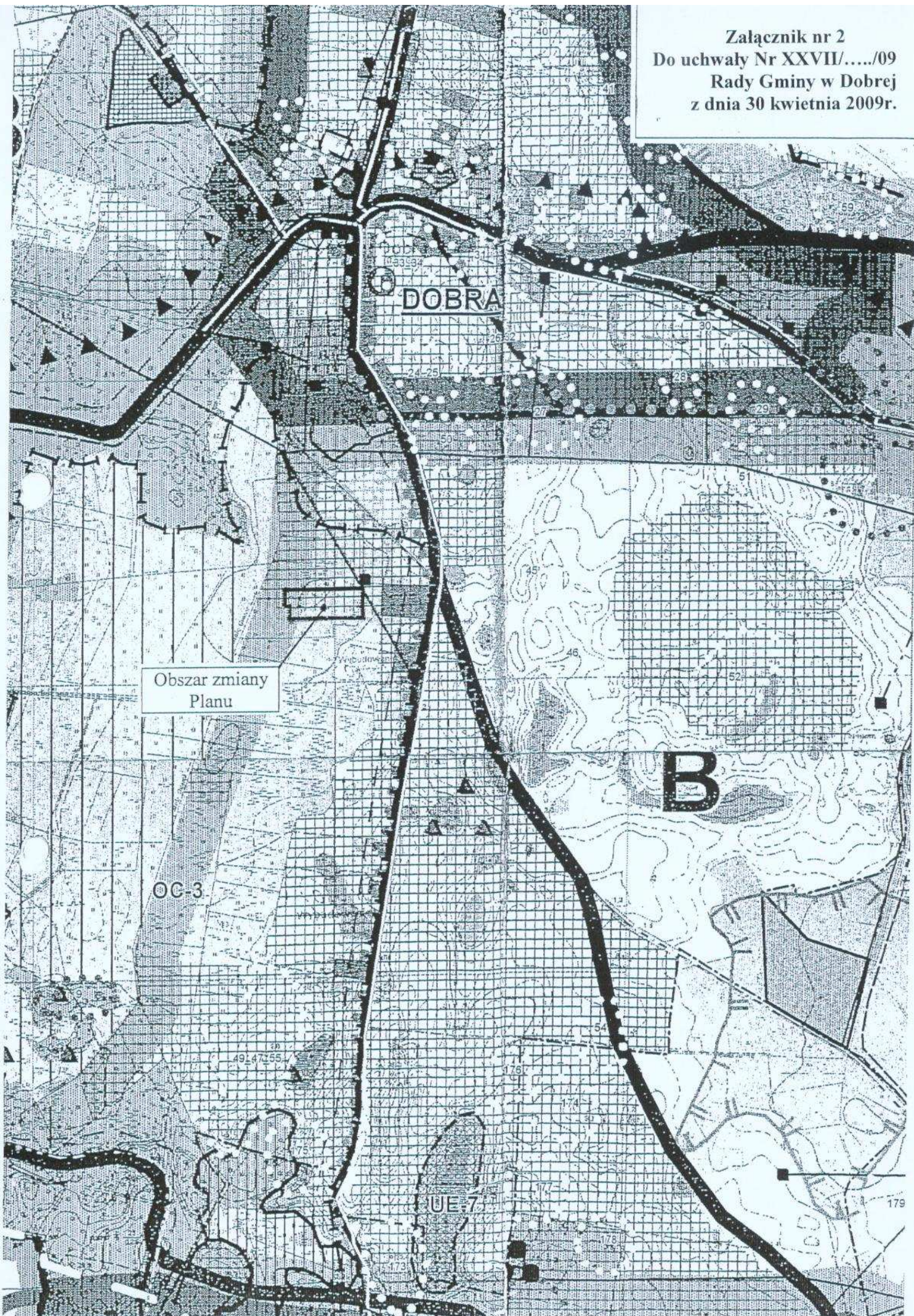
Nazwa: Dobra w Zegrze Adres: ul. Piłsudskiego 1 Miejscowość: Dobra NIP: 144700 REGON: 144700 NIP: 144700		Nazwa: Gmina Dobra Adres: ul. Piłsudskiego 1 Miejscowość: Dobra NIP: 144700 REGON: 144700	
Skala: 1:500 Data: 2009		Nazwa: Gmina Dobra Adres: ul. Piłsudskiego 1 Miejscowość: Dobra NIP: 144700 REGON: 144700	
Nazwa: Gmina Dobra Adres: ul. Piłsudskiego 1 Miejscowość: Dobra NIP: 144700 REGON: 144700			
Nazwa: Gmina Dobra Adres: ul. Piłsudskiego 1 Miejscowość: Dobra NIP: 144700 REGON: 144700			
Nazwa: Gmina Dobra Adres: ul. Piłsudskiego 1 Miejscowość: Dobra NIP: 144700 REGON: 144700			

Wzrost: 170 cm
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 170 cm
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg

Wzrost: 170 cm
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg
Ciężar ciała: 70 kg

Załącznik nr 2
Do uchwały Nr XXVII/...../09
Rady Gminy w Dobrej
z dnia 30 kwietnia 2009r.



Załącznik nr 3
Do uchwały Nr XXVII/...../09
Rady Gminy w Dobrej
z dnia 30 kwietnia 2009r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23 – 168/26, 168/29 – 168/33, 168/39 – 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. W granicach zmiany planu nie występują tereny, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.