

- projekt -

**UCHWAŁA Nr XI/ /11
Rady Gminy Dobra
z dnia 29 grudnia 2011 roku**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym
zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 z 2010 roku, Nr 28 poz. 142 i poz. 146, Nr 106 poz. 675, Nr 40, poz. 230 Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887) oraz art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 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 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) **Rada Gminy Dobra uchwala co następuje:**

§ 1.1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/391/09 Rady Gminy Dobra z dnia 28 maja 2009 roku 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, cz. dz. nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 45, poz. 1124 z 08.07.2009 r.), dotyczącej działek nr 168/23-168/26, 168/41-168/43, 168/48, 168/29 w obrębie Dobra.

2. Granice obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Dobra, zaznaczone są na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

§ 2. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług wbudowanych oraz terenu łąk na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług wbudowanych.

§ 3. Zakres projektu zmiany planu jest zgodny z art. 15 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 Nr 80, poz. 717 ze zm.)

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA PRAWNY
mgr Joanna Jarosz

ZAŁĄCZNIK
DO UCHWAŁY NR XI/.../11
RADY GMINY DOBRA Z DNIA 29 GRUDNIA 2011 r.



Uzasadnienie do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 i 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Dobra, na wniosek Pana Leszka Tery, przystępuje do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/391/09 Rady Gminy Dobra z dnia 28 maja 2009 roku, 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, cz. dz. nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 45, poz. 1124 z 08.07.2009 r.), dotyczącej działek nr 168/23-168/26, 168/41-168/43, 168/48, 168/29 w obrębie Dobra.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oraz terenu łąk, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług wbudowanych.

W dniu 10 czerwca 2011 r. wpłynął wniosek Pana Leszka Tery dotyczący zmiany obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 168/23-168/26, 168/41-168/43, 168/48, 168/29 w obrębie Dobra.

Plan zagospodarowania w obecnym kształcie nie pozwala na realizację inwestycji zgodnie z koncepcją Inwestora, w związku z tym w złożonym wniosku z dnia 10 czerwca 2011 r. przedstawił następujące zamierzenia inwestycyjne na wnioskowanym terenie. Zmiana planu pozwoli na kontynuację funkcji mieszkaniowej co poprawi lokalne warunki środowiskowe i krajobrazowe, poprzez uporządkowanie obszaru objętego zmianą.

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., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r.

Wnioskowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wykonana na koszt inwestora (właściciela terenu).

WÓJT
Teresa Dera

ANALIZA ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO OPRACOWANIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO I STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR III/48/02 Z DNIA 30 GRUDNIA 2002 R. ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVIII/558/10 Z DNIA 24 CZERWCA 2010 r.

Z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zwrócił się właściciel terenu określając swoje zamierzenia.

Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana funkcji terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług wbudowanych, oraz terenu łąk, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług wbudowanych.

Zmiana planu będzie obejmowała tereny działek 168/23-168/26, 168/41-168/43, 168/48, 168/29 w obrębie Dobra. Na omawianym obszarze obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/391/09 Rady Gminy Dobra z dnia 28 maja 2009 roku 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, cz. dz. nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 45, poz. 1124 z 08.07.2009 r.).

Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra zostanie sporządzona zgodnie z ustaleniami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn. zm.), z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu planu i rysunku, wprowadzonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobra przyjętym Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r. została określona polityka przestrzenna oraz wskazano kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do poszczególnych rejonów funkcjonalnych wyznaczonych w studium.

Zgodnie z zapisami przyjętymi w Studium, obszar obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, a tym samym teren działek objęty zmianą został określony jako:

- strefa B - strefa rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A, w zakresie usług publicznych.
- rejon B w którym przewiduje się również rozwój funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak o mniejszej intensywności niż w rejonie „A”. zakłada się średnią wielkość działki mieszkaniowej-1500 m² oraz wysokość zabudowy mieszkaniowej-2 kondygnacje (do 7,5 m). dopuszcza się również wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w osiedlach jednorodzinnych pod warunkami jak w rejonie „A”.

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

Rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobra, przyjętym Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002 r. zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r.

WÓJT

Teresa Dera

Szczecin, dnia 27.11.2008r.

ES-5013/88/08

URZĄD GMINY
w Dobrej

Wpł.
dn. 09 GRU. 2008

L.dz. 11159 podpis p. Kierownik Wki
6533

Urząd Gminy Dobra
Wydział ds. Komunalnych i Inwestycji
ul. Graniczna 24a
72-003 Dobra

Dotyczy: uzgodnienia projektu 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

Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie informuje, że teren zmiany miejscowego planu zagospodarowania leży w dolinie rzeki Mała Gunica. Teren przedmiotowej inwestycji zmeliorowany jest urządzeniami melioracji szczegółowych – rowy, które zaprojektowane są dla potrzeb odwodnienia terenów użytkowanych rolniczo.

Teren objęty projektem oznaczony jest w ewidencji jako łąki i charakteryzuje się wysokim poziomem wody gruntowej. Zmiana funkcji użytkowania terenu z rolnego na budowlany wymaga wykonania urządzeń odwadniających z parametrami umożliwiającymi odwodnienie działek i infrastruktury komunikacyjnej dla potrzeb budownictwa.

Parametry techniczne koryta cieków i jej regulacja była zaprojektowana dla potrzeb regulacji stosunków wodnych dla potrzeb użytkowania rolniczego gruntu. Zarząd nie przewiduje dostosowania parametrów koryta dla potrzeb odprowadzenia wód gruntowych i deszczowych z terenów zurbanizowanych. System urządzeń odwadniających teren zmiany w sposób niezależny powinien utrzymywać bezpieczny poziom wody w obszarze zmiany użytkowania od poziomu wód w dolinie.

W związku, że dolina cieków charakteryzuje się okresową zmiennością przepływu, które mogą wywołać lokalne okresowe podtopienia i zalania należy wynosić zera budynków oraz teren działek ponad istniejącą rzędną łąk.

KIEROWNIK
Terenowego Oddziału
Zachodniopomorskiego Zarządu Melioracji
i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
Tadeusz Baranowski