

projekt
UCHWAŁA NR XLI/ /10
RADY GMINY DOBRA

z dnia 09 września 2010 r.

w sprawie zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej działkę nr 70/8 w obrębie geodezyjnym Dobra, gmina Dobra.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 (zmiany: 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 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675 i Nr 119 poz. 804).

Rada Gminy Dobra, uchwała co następuje

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/459/09 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra przyjętym Uchwałą Nr II/11/98 Rady Gminy Dobra z dnia 26 lutego 1998r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 1 kwietnia 1998r. Nr 4, poz. 50), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy Dobra z dnia 30 grudnia 2002r. uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zwaną dalej "planem miejscowym".

2. Plan miejscowy obejmuje obszar działki nr 70/8 o powierzchni 0,0703 ha, granice naniesiono na rysunku planu miejscowego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu objętego planem z terenu zieleni ogólnodostępnej, urządzeń elektroenergetycznych, ulicy dojazdowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

4. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do Uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:500;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - rozumie się przez to ściśle ustalone linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, poza którą, realizacja zabudowy jest niedopuszczalna, linia ta dotyczy wszystkich elementów budynku, nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - rozumie się przez to linię, która wyznacza usytuowania budynku kształtującego pierzeję ulicy;
- 4) naturalnych materiałach budowlanych - rozumie się przez to takie materiały jak kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna, trzcina itp.

- 5) wysokości zabudowy - rozumie się przez to wymiar liczony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub zbiegu połaci dachowych, a w wypadku płaskich dachów do najwyższej położonej górnej płaszczyzny stropu;
- 6) zieleni rodzimej – rozumie się przez to takie nasadzenia, jak: klon jawor, klon zwyczajny, brzoza brodawkowata, głóg jednoszyjkowy, jarząb pospolity, grab zwyczajny;
- 7) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to działalność: handlową, gastronomiczną, biurową lub rzemieślniczą czy produkcyjną, nie powodującą powstawania ścieków przemysłowych, a także nie stwarzającą konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 8) terenie elementarnym - rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym, dla którego formułuje się ustalenia szczegółowe;
- 9) urządzeniach reklamowych - rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniem poza reklamami na ogrodzeniach i lokalizowanych na elewacjach budynków.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. W zakresie podstawowej funkcji obszaru objętego planem, ustala się przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakaz lokalizacji:

1. Nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
2. Urządzeń reklamowych.
3. Ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, a od frontu działki także siatki ogrodzeniowej i ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,30 m.

§ 5. W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości, ustala się:

1. Podział obszaru objętego planem miejscowym według linii rozgraniczających w celu wydzielenia terenu elementarnego o symbolu EE.
2. Zasady i warunki podziału terenów elementarnych według ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3.

§ 6. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1. Kierunek komunikacyjnej obsługi terenu z drogi gminnej, ul. Stokrotki.
2. Obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na terenie, w ilości :
 - 1) w garażu wbudowanym, minimum niż 1 stanowisko oraz na terenie działki budowlanej dodatkowo, nie mniej niż 2 miejsca parkingowe;
 - 2) na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług 1 miejsce postojowe.

§ 7. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1. Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzenie ścieków i wód deszczowych z wykorzystaniem istniejących i projektowanych sieci w drodze gminnej , ul. Stokrotki.
2. Ogrzewanie budynku indywidualne, zasilane gazem lub olejem opałowym, dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.
3. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV.

§ 8. W zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów, ustala się wstępne segregowanie odpadów stałych w miejscu ich powstawania i czasowe gromadzenie w pojemnikach zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożenie na składowisko odpadów.

§ 9. W zakresie regulacji stosunków gruntowo wodnych, ustala się, że w wypadku natrafienia na urządzenia melioracyjne obowiązuje ich zachowanie lub przebudowa w sposób nie powodujący zmian na terenach przyległych do obszaru objętego planem miejscowym.

§ 10. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, ustala się wykorzystanie obszaru objętego planem miejscowym o którym mowa w paragrafie 1, ustępie 1, w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem MN,U o powierzchni 0,0658 ha.

1. W zakresie funkcji terenu, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, funkcja usługowa do zlokalizowania w budynku mieszkalnym lub w formie dobudowy na terenie o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - 1 budynek;
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych do 3, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość budynku do 11 m, garaż, pomieszczenia gospodarcze w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana;
- 3) szerokość elewacji frontowej w przedziale od 12 m do 15 m;
- 4) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale od 25° do 50°, kalenica główna równoległa do drogi, dopuszcza się stosowanie lukarn o łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji frontowej budynku, wymagania dotyczące geometrii dachu nie dotyczą połaci dachowych nad lukarnami, wykuszami, tarasami i wejściami;
- 5) powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 30% jej powierzchni;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 50%, przy planowaniu nasadzeń stosować głównie rodzime gatunki drzew;
- 7) linie zabudowy:
 - a) obowiązujące, od linii rozgraniczającej drogi gminnej, ul. Stokrotki(poza granicą sporządzenia planu miejscowego), w odległości zgodnej z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) nieprzekraczalne, od linii rozgraniczającej terenu elementarnego o symbolu EE, w minimalnej odległości 2 m;
- 8) dla zabudowy usługowej w formie dobudowy, ustala się:

- a) ilość kondygnacji nadziemnych do 2, w tym dopuszcza się poddasze użytkowe, wysokość do 8,5 m, ustala się obowiązek stosowania w maksymalnym stopniu naturalnych materiałów budowlanych jako materiału ścian i pokrycia dachu, kolorystyka stonowana,
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w przedziale od 25° do 50°, kalenica równoległa lub prostopadła do drogi,
- c) linie zabudowy jak w punkcie 7.

3. Zasady i warunki podziału terenu:

zakaz podziału nieruchomości;

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem EE , o powierzchni 0,0045 ha.

1. W zakresie funkcji terenu, ustala się przeznaczenie terenu na stację transformatorową 15/0,4kV.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) stacja typu kontenerowego lub innego małogabarytowego;
- 2) wysokość obiektu nie może przekraczać wysokości 2 m, dach płaski;

- 3) powierzchnia zabudowana na działce nie może przekraczać 26% jej powierzchni;
 - 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) południowa, na linii rozgraniczającej ul. Stokrotki,
 - b) od linii rozgraniczającej terenu elementarnego o symbolu MN,U w minimalnej odległości 2 m.
3. Zasady i warunki podziału terenu:
- zakaz podziału.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

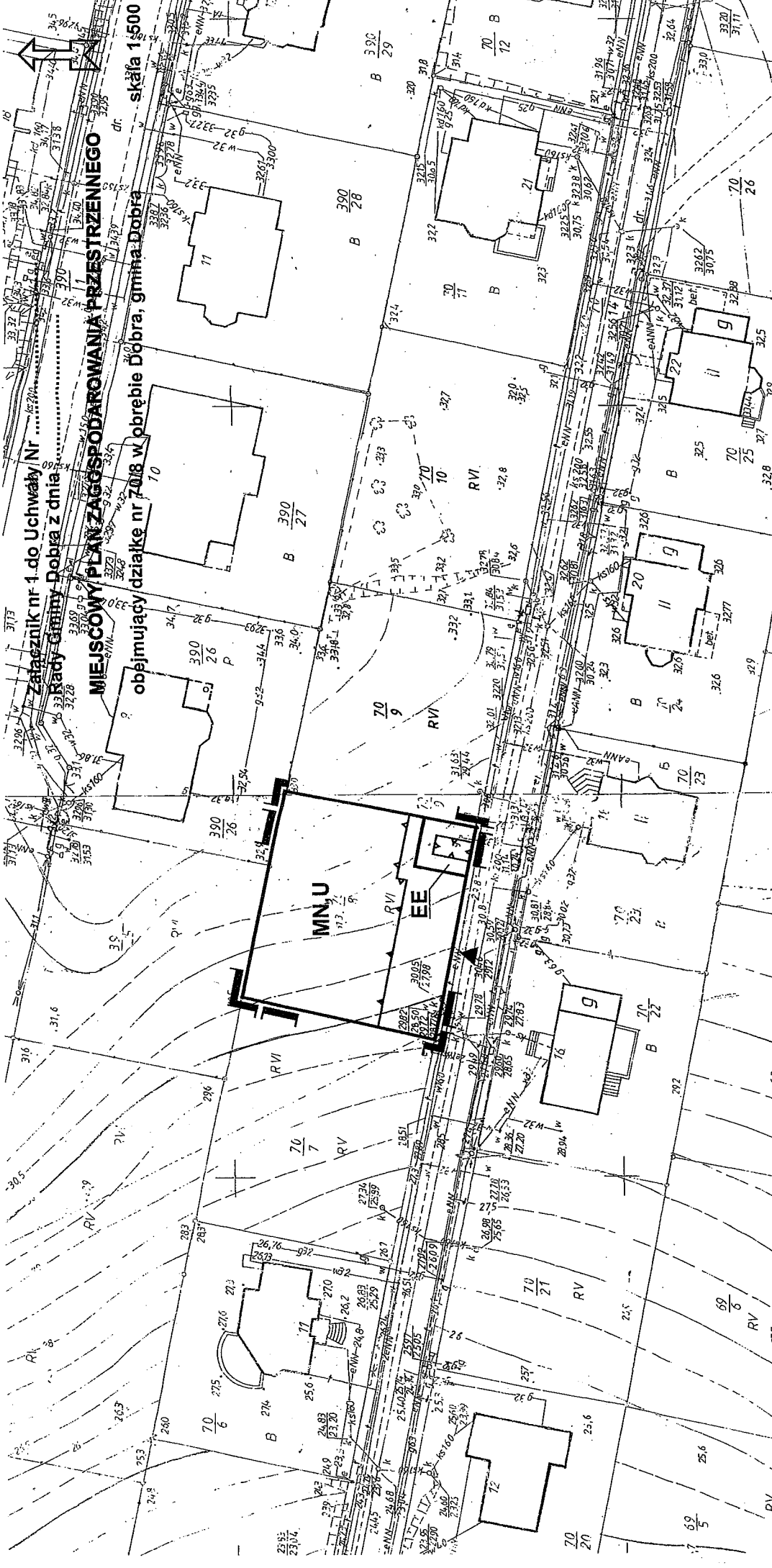
§ 13. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr II/11/98 Rady Gminy Dobra z dnia 26 lutego 1998r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 1 kwietnia 1998r. Nr 4, poz. 50).

§ 14. W zakresie określenia stawki procentowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następstwie uchwalenia planu (zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 0. %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Dobrej.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej gminy Dobra.

uzgodni
Hawu



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ...
 Rady Gminy Dobra z dnia ...
MIEJSCOWY PLAN Zagospodarowania PRZESTRZENNEGO
 obejmujący działkę nr 70/8 w obrębie Dobra, gmina Dobra
 skł. 1:500

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania
	Linie zabudowy obowiązujące
	Linie zabudowy nieprzekładzalne
MN, U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
EE	Stacja transformatorowa 150 kV
	Kłosek komunikacyjnej obsługi terenu
0 5 10 15 m	

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Dobra rozstrzyga co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, gmina nie poniesie wydatków finansowych z budżetu gminy na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR XL1/ / 2010 RADY GMINY DOBRA Z DNIA 09 września 2010 roku w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra, działka nr 70/8.

Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra przyjętym Uchwałą Nr II/11/98 Rady Gminy w Dobrej z dnia 26 lutego 1998 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 1 kwietnia 1998r. Nr 4, poz. 50) została sporządzona na podstawie Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Od czasu sporządzenia zmiany planu weszła w życie Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana planu nastąpiła w takim trybie w jakim jest uchwalany plan miejscowy (art. 27 ustawy). Zakres zmiany planu zawiera elementy określone w art. 15, ust. 2 ustawy . Integralną częścią zmiany planu jest prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Prace planistyczne zawierają ekofizjografię, a plan, w trybie sporządzania i zakresie, uwzględnia wymogi Ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227).

Uchwała Nr XXXI/459/09 Rady Gminy Dobra z dnia 29 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Dobra dotyczy terenu położonego w granicach zmiany planu, o którym mowa powyżej oznaczonego symbolami 1MJ i 4ZW oraz EE i KD. Przedmiotem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy jest zmiana przeznaczenia terenu objętego planem z terenu zieleni ogólnodostępnej, urządzeń elektroenergetycznych, ulicy dojazdowej na zabudowę mieszkaniowej jednorodzinnej

W Studium i w waloryzacji przyrodniczej nie włączono objętego zmianą planu obszaru do terenów o istotnych walorach kulturowych, przyrodniczych i krajobrazowych i nie wprowadzono zakazu zabudowy.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227) , zwanej dalej ustawą, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dano okazję do udziału społeczeństwa w opracowaniu dokumentu ogłaszając o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy oraz o sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, zgodnie z art. 40 ustawy. W przewidzianym ustawą terminie nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Zgodnie z art. 53 ustawy, Wójt Gminy Dobra wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego. Uzgodnienia, w których został określony zakres prognozy oddziaływania na środowisko dla potrzeb planu miejscowego, zostały uwzględnione w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą uzyskał wymagane uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach. Na obecnym etapie prognoza oddziaływania na środowisko wykazała brak konieczności analizowania realizacji postanowień projektu planu (monitoringu). Postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko nie przeprowadzono, ponieważ nie stwierdzono możliwości znaczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko na skutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Integralną część uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra”;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W planie zostały ustalone warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska ze szczególnym uwzględnieniem kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy, gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami i komunikacji .

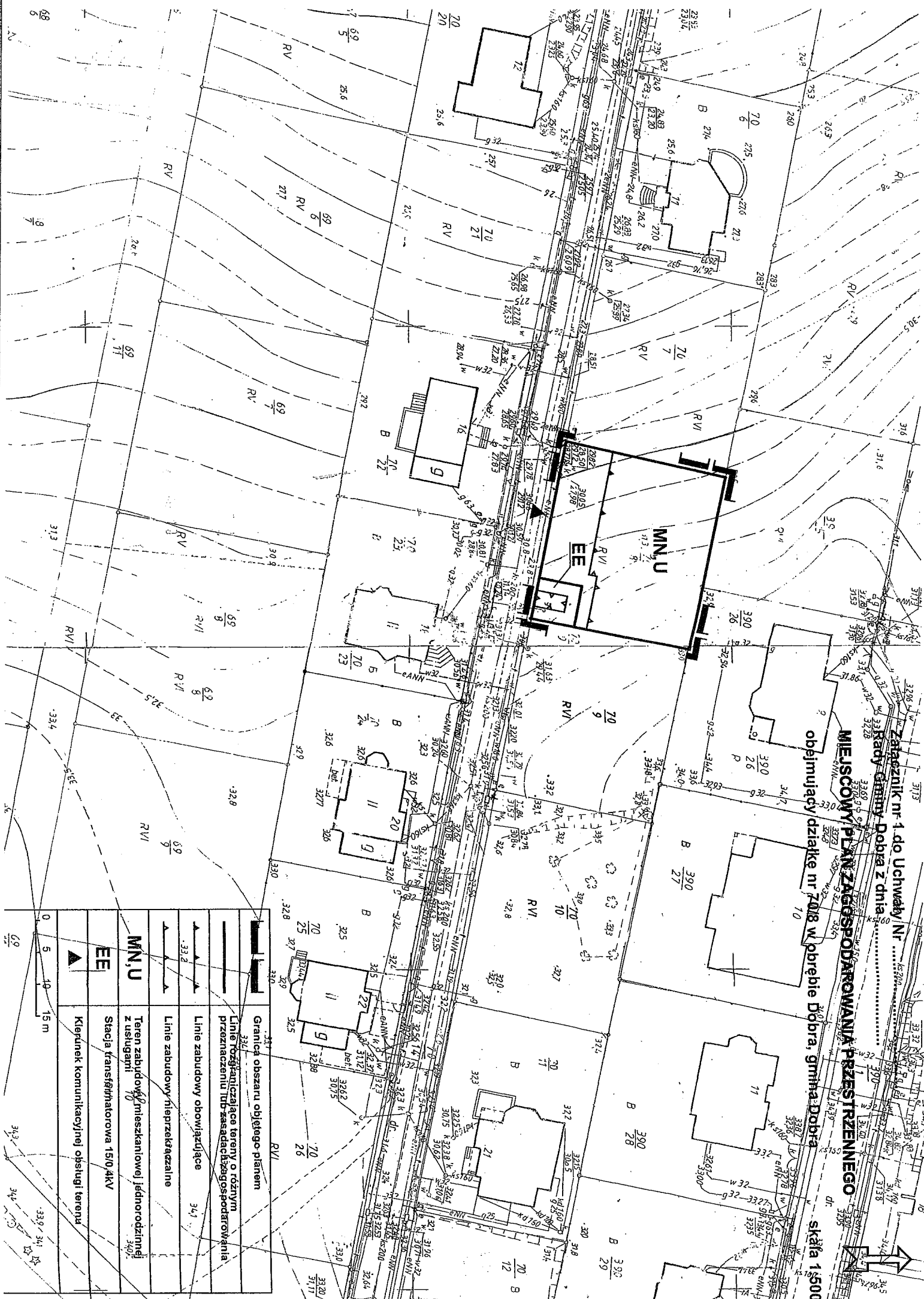
Rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami przyjętego Uchwałą Nr III/48/02 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2002r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w którym obszar objęty zmianą planu położony jest na terenach rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

W S T

Teresa Dera



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 333/Rady Gminy Dobra z dnia 2010-09-22

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

objmujący działkę nr 70/8 w obrębie Dobra, gmina Dobra

skala 1:500

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadać zagospodarowania
	Linie zabudowy obowiązujące
	Linie zabudowy nieprzekraczalne
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
	Stacja transformatorowa 15/0 kV
	Kierunek komunikacyjnej obsługi terenu

68
6
N

69
5
15 m