

RADA GMINY

62-070 D O P I E W O
woj. wielkopolskie
tel. 814-83-31, fax 814-80-92

Uchwała Nr .XI/116/03
Rady Gminy Dopiewo
z 30 czerwca 2003 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, rejon ul. Wiejskiej, działki nr ewid. 292/1, 293 i 294/1.

Na podstawie art. 26 ustawy z 7 lipca 1994 r. - o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 - o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142 poz. 1591 r. z późn. zm.) oraz w oparciu o Uchwałę Nr XXXI/266/00 Rady Gminy Dopiewo z 11.12.00 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrowa, Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Dąbrowa, rejon ul. Wiejskiej, obejmujący działki nr ewid. 292/1, 293 i 294/1 o łącznej powierzchni ok. 3,05 ha.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust. 1, określa rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dopiewo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) funkcji terenu – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) funkcji dopuszczalnej – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 10) linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 12) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 13) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 3.

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

1. ustawa z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838, z późn. zm.),
2. ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (t. j. Dz. U. z 2000 r. Nr 106, poz. 1157, z późn. zm.),
3. ustawa z 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska, (t. j. Dz. U. z 2001, Nr 62, poz. 627),
4. ustawa z 9 listopada 2000 r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 109, poz. 1157 z późn. zm.),
5. ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
6. ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
7. ustawa z 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628),
8. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, (Dz. U. Nr 33, poz. 270 z 13.02.2003 r.)
9. rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
10. rozporządzenie Rady Ministrów z 24.09.2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. (Dz. U. Nr 179, poz. 1490 z 29.10.2002 r.),
11. rozporządzenie Ministra Środowiska z 09.09.2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298 z 23.09.2002 r.),
12. ustawa z 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622, z późn. zm.).

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem M
 - b) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE
 - c) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KL i KD
 - d) tereny urządzeń melioracyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem Wm
 - e) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym
 - f) linie zabudowy nieprzekraczalne
 - g) granica obszaru ograniczonego użytkowania
 - h) zasady zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy
 - i) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 5.

Ustalenia ogólne

1. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) przedstawione na rysunku planu projektowane działki mają charakter postulatywny. Dopuszcza się zmianę ich powierzchni i układu pod następującymi warunkami:
 - a) wydzielane działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej

- b) min powierzchnia działki 600 m²
 - c) min szerokość działki 20,0 m
 - d) max powierzchnia zabudowy 30%
- 2) dopuszcza się łączenie poszczególnych działek pod warunkiem, że projektowane budynki powstaną zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zgodnie z prawem budowlanym,
 - 3) na każdej działce sytuuje się jeden budynek mieszkalny wolnostojący, maks. II-kondygnacyjny, łącznie z poddaszem użytkowym,
 - 4) budynki garażowe mogą być wbudowane w budynek mieszkalny, zespolone z nim lub wolnostojące,
 - 5) ustala się warunek wyposażenia działki w urządzenie do czasowego gromadzenia odpadów stałych i wywożenia ich zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami,
 - 6) ogrodzenia działek muszą odpowiadać przepisom prawa budowlanego,
 - 7) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalnej od linii rozgraniczającej drogi lokalnej w odległości 8,0 m, drogi wewnętrznej w odległości 6,0 m,
 - 8) maksymalna wysokość budynków 12,0 m. Dachy strome o nachyleniu 25° do 45° pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
 - 9) Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną. W przypadku, kiedy uszkodzenie urządzeń drenarskich zostało spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.
 - 10) Powstałe wszystkie drogi wewnętrzne w wyniku dokonania podziału gruntu pozostaną drogami stanowiącymi własność właściciela gruntu. Uzbrojenie terenu przez gminę może nastąpić po nieodpłatnym przekazaniu dróg wewnętrznych na rzecz gminy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rodzi automatycznie, w pierwszej kolejności, obowiązku Gminy do realizacji na terenie opracowania infrastruktury technicznej.
 - 11) Dotyczy prac ziemnych: w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy, zgodnie z art. 22 i 24 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity D. U. Nr 98 z 1999 r., poz. 1150) zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu (Pałac Górków, ul. Wodna 27, 61-781 Poznań) lub do Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 12) W celu prawidłowego posadowienia budynków oraz uzbrojenia technicznego podziemnego na terenie opracowania planu, występujący grunt rodzimy wymaga rozpoznania geologicznego w zakresie nośności gruntów oraz występowania wody gruntowej i jej agresywności.
 - 13) Zakazuje się:
 - a) na terenach objętych planem budowy budynków inwentarskich;
 - b) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - c) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
2. Ustalenia szczegółowe:
- 1M teren zabudowy mieszkaniowej
 - 2M jak 1M, z tym, że część działki od strony północnej położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania,

- 3M jak 1M, z tym, że część działki od strony południowej położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania,
- 4M jak 1M
- 5Wm istniejący rów melioracyjny
- 6EE Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV. Obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania po 33,0 m od osi linii w obu kierunkach:
- a) w którym występuje oddziaływanie pola elektromagnetycznego dla którego zgodnie z PN-E-5100 "Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa." z dnia 31.03.1988 r. Nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy o charakterze mieszkalnym oraz innych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas przekraczający 8 godzin.
 - b) dopuszczalna jest lokalizacja innych obiektów i budowli pod warunkiem jej uzgodnienia z eksploatatorem linii elektroenergetycznych oraz spełnienia warunków i wymagań określonych w w/w normie
 - c) praca ciężkiego sprzętu montażowo - budowlanego musi się odbywać w odległości co najmniej 20,0 m od skrajnego przewodu linii dla zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i bezawaryjnej pracy systemu elektroenergetycznego naszego obszaru. W dalszej przyszłości może nastąpić ewentualnie przebudowa linii o napięciu 220 kV na linię o napięciu 400 kV, względnie na linię wielotorową przy zachowaniu obowiązującego obszaru ograniczonego użytkowania.
- 7EE jak 6EE
- 8EE Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. Obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach. Dalej jak 6EE
- 9KD Projektowana droga wewnętrzna o szer. 10,0 m w liniach rozgraniczających. Na odcinku ulicy o kierunku północ-południe w ramach obecnie uchwalonego planu szerokość ulicy wynosi 5,0 m jako uzupełnienie istniejącej już ulicy o szer. 5,0 m
- 10KD Projektowana droga wewnętrzna o szer. 10,0 w liniach rozgraniczających nawiązująca do istniejących ulic od strony wschodniej i zachodniej.

§ 6.

Zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną:

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych rurociągów komunalnych przebiegających w ulicach istniejących i projektowanych.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do atestowanych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych.
3. Zaopatrzenie w energię elektryczną – przewiduje się budowę kablowych linii niskiego napięcia dla przyłączy budynków mieszkalnych oraz oświetlenia ulic wg ustaleń ENEA SA, Rejon Dystrybucji w Opalenicy. Instalacja skrzynek pomiarowych winna być w linii rozgraniczającej, poza pasmem drogi.
4. W zakresie ciepłownictwa zaleca się kotłownie opalane paliwem proekologicznym. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych.
5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego w ulicach istniejących. Szafki przeznaczone na zawór główny i urządzenia pomiarowe lokalizować należy w linii rozgraniczającej, poza pasmem drogi.

§ 7.

Z dniem wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo w miejscowości Dąbrowa traci moc ogólny plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXI/85/92 Rady Gminy Dopiewo z 18.12.1992 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 2, poz. 16 z 01.02.1993 r. w części objętej w/w planem miejscowym.

§ 8.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 9.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 10.

Uchwała wchodzi w życie 14 dni po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
DOPIEWIE
Leszek Nowaczyk
Leszek Nowaczyk