

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowo - usługowego w Dąbrowie gm. Dopiewo - rejon ulic Wiejskiej i Ogrodowej, działki nr ewid. 249, 250, 251/1, 252, 253, 254/1, 255/1, 439, 257/4, 258, 259, 260, 261, 262/1, 263, 264/1, 265, 265a, 269/6, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 281/1, 282, 283/3, 285/1, 286, 287/1, 288/1, 289, 290/1 o pow. ca 25,5 ha.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - O zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 22.01.1999 Nr 15 poz. 139 r. z późn. zm.), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. - O samorządzie gminnym (Dz. U. z 13.12.2001 Nr 142 poz. 1591 r. z późn. zm.) oraz w oparciu o Uchwałę Nr XXXI/266/2000 Rady Gminy Dopiewo z 11.12.2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrowa, Rada Gminy Dopiewo uchwala co następuje:

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowo-usługowego w Dąbrowie – rejon ulic Wiejskiej i Ogrodowej obejmujący działki nr ewid. 249, 250, 251/1, 252, 253, 254/1, 255/1, 439, 257/4, 258, 259, 260, 261, 262/1, 263, 264/1, 265, 265a, 269/6, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 281/1, 282, 283/3, 285/1, 286, 287/1, 288/1, 289, 290/1 o pow. ca 25,5 ha.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu na mapie w skali 1:2000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Ustalenia:

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **M**
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub handlem detalicznym oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**. Usługi i handel dopuszczone na terenach MU nie mogą należeć do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu rozporządzenia Ministra OŚZNiL z dnia 14.07.1998 r. (Dz. U. Nr 93 poz. 589)
 - c) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**
 - d) tereny dróg i ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **KL** i **KD**
 - e) tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**
 - f) tereny urządzeń melioracyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem **Wm** lub **W**
 - g) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - h) linie rozgraniczające postulowane – tereny o różnym przeznaczeniu pozostawia się do uściślenia w oddzielnych decyzjach administracyjnych
 - i) linie zabudowy obowiązujące
 - j) linie zabudowy nieprzekraczalne
 - k) zasady zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy

- l) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu symbolami cyfrowymi.

§ 3.

Ustalenia ogólne:

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) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej ustala się
 - min szerokość działki 20,0 m
 - min powierzchnia działki 700 m²
 - max powierzchnia zabudowy 30%
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej
 - min szerokość działki 15,0 m
 - min powierzchnia działki 600 m²
 - max powierzchnia zabudowy 30%
 - d) dla działek budowlanych w istniejącej strukturze własnościowej dopuszcza się odstępstwo od min szerokości działki i jej powierzchni pod warunkiem zachowania prawa budowlanego
 - e) dopuszcza się łączenie 2 sąsiednich działek w jedną i budowę na nich jednego budynku mieszkalnego przy zachowaniu ustalonej maksymalnej powierzchni zabudowy.
- 2) ustala się warunek wyposażenia działki w urządzenie do czasowego gromadzenia odpadów stałych i wywożenia ich zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami.

Sposób postępowania z odpadami z działalności gospodarczej powinien być zgodny z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. nr 62 poz.628 z późn. zm.).
- 3) ogrodzenia działek muszą odpowiadać przepisom prawa budowlanego, a od strony dróg i ulic ich wysokość nie może przekroczyć 1,4 m od poziomu terenu.

Zabrania się wzdłuż dróg i ulic stosowania ogrodzenia z prefabrykatów żelbetowych.
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się wymóg zaprojektowania na własnej działce miejsc postojowych samochodów osobowych dla obsługi klientów.
- 5) ustala się linię zabudowy nieprzekraczalnej od linii rozgraniczającej
 - a) drogi lokalnej w odległości 8,0 m
 - b) ulicy dojazdowej w odległości 6,0 m

Zasady kształtowania zabudowy:

1. Na działce sytuuje się jeden budynek mieszkalny jednokondygnacyjny z dachem stromym, z poddaszem użytkowym, usytuowany wg zasad ustaleń rysunku planu oraz zgodnie z prawem budowlanym. Kalenica dachu nie powinna przekraczać 9,0 m od poziomu terenu. Na działce dopuszcza się jeden budynek gospodarczo – garażowy jednokondygnacyjny z dachem stromym, bez podpiwniczenia i bez poddasza użytkowego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30,0 m², usytuowany wg zasad ustaleń rysunku planu.
2. Na terenie MU dopuszcza się tylko zabudowę mieszkaniową wolnostojącą. Usługi mogą być wbudowane w budynek mieszkalny lub dobudowane do budynku mieszkalnego pod warunkiem zachowania ustaleń planu.

Ustalenia szczegółowe:

- 1 M** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2 MU** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub handlem detalicznym związanym z obsługą mieszkańców.
- 3 MU** jak 2 MU
- 4 M** jak 1 M z tym, że istniejącą zabudowę zagrodową na działkach od strony ulicy Wiejskiej adaptuje się.
- 5 M** jak 1 M
- 6 M** jak 4 M
- 7 M** jak 1 M
- 8 M** jak 1 M z tym, że część działek położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania
- 9 M** jak 8 M
- 10 MU** jak 2 MU
- 11 M** jak 1 M
- 12 M** jak 1 M
- 13 M** jak 1 M
- 14 M** jak 8 M
- 15 M** jak 8 M
- 16 M** jak 1 M
- 17 Wm** Istniejący rów melioracyjny skanalizowany. Obowiązuje strefa ochronna dla zabudowy 4,0 m od krawędzi zewnętrznej rurociągu melioracyjnego w obu kierunkach.
- 18 EE** Teren rezerwowany pod budowę projektowanej stacji transformatorowej. Uściślenie wielkości działki nastąpić może na etapie projektu budowlanego.
- 19 ZP** Teren zieleni publicznej.
- 20 Wm** jak 17 Wm
- 21 Wm/W** Istniejący rów melioracyjny częściowo skanalizowany, częściowo otwarty. Obowiązuje strefa ochronna dla zabudowy 4,0 m od krawędzi zewnętrznej rurociągu melioracyjnego w obu kierunkach.
- 22 KD** Projektowana nawrotka na zakończeniu odgałęzienia istniejącej ulicy Działkowej
- 23 KL** Projektowana droga lokalna łącząca docelowo ulicę Ogrodową z ulicą Rolną w liniach rozgraniczających o szerokości 12,0 m.
- 24 KD** Projektowana ulica dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości wynikającej z istniejącej struktury własnościowej.
- 25 KD** Projektowana ulica dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m. Istniejące zawężenie projektowanej ulicy winno być uregulowane przy wydawaniu decyzji dla działek powodujących to zawężenie
- 26 KD** Projektowana ulica dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m
- 27 KD** jak 26 KD
- 28 KD** jak 26 KD
- 29 KD** Projektowana ulica dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości 8,0 m
- 30 KD** Projektowana ulica dojazdowa w liniach rozgraniczających o szerokości 10,0 m, docelowo łącząca się z ulicą Rolną
- 31 KD** Projektowana ulica dojazdowa w liniach rozgraniczających nawiązująca do docelowej szerokości drogi dojazdowej prowadzącej do ulicy Leśnej
- 32 EE** 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.

33 EE jak 32 EE

34 EE Istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. Obowiązuje obszar ograniczonego użytkowania po 20,0 m od osi linii w obu kierunkach. Dalej jak 32 EE

Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

Przebiegi elementów uzbrojenia sieciowego użytku ogólnego określono na rysunku planu orientacyjnie i pozostawia się do ustalenia w oddzielnych decyzjach administracyjnych.

Wprowadza się nakaz przyłączenia budynku do istniejącego lub realizowanego uzbrojenia wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu i elektroenergetyki:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych rurociągów komunalnych przebiegających w otaczających ulicach,
- b) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do projektowanej sieci kanalizacji komunalnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, atestowanych, okresowo opróżnianych,
- c) zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów przebiegających w otaczających ulicach. Gazociąg średniego ciśnienia zapewnia dostawę gazu dla celów bytowych i grzewczych,

Szafki przeznaczone na kurek główny i urządzenia pomiarowe należy lokalizować w ogrodzeniu na granicy działki,

- d) w zakresie ciepłownictwa należy stosować kotłownie opalane paliwem proekologicznym,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną wg ustaleń Rejonu Dystrybucji Energii w Opalenicy zgodnie z koncepcją zasilania wsi. Przewiduje się budowę kablowych linii niskiego napięcia dla przyłączy budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych oraz oświetlenia dróg i ulic. Szafki z urządzeniami pomiarowymi lokalizować należy w ogrodzeniu na granicy działki. W planie zarezerwowano tereny pod budowę stacji transformatorowych,
- f) 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.

§ 4.

Określa się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat o jakich mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10%.

§ 5.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dopiewo.

§ 6.

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 Rady Gminy Nr XXXI/85/92 z dnia 18.12.1992 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 2, poz. 16 z dnia 01.02.1993 r. w części objętej w/w planem miejscowym.

§ 7.

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



PRZEWODNICĄCY RAL. GMINY
W DOPIEWIE
Leszek Nowaczyk
Leszek Nowaczyk