

**UCHWAŁA NR LII/376/10
RADY GMINY DOPIEWO**

z dnia 26 lipca 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, rejon ul. Krańcowej, działka nr ewid.: 510

Na podstawie art. 20 ust. 1, ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717; zm: Dz.U. z 2004r., Nr 6, poz. 41; Dz.U. z 2004r., Nr 141, poz. 1492; Dz.U. z 2005r., Nr 113, poz. 954; Dz.U. z 2005r., Nr 130, poz. 1087; Dz.U. z 2006r., Nr 45, poz. 319; Dz.U. z 2006r., nr 225, poz. 1635; Dz.U. z 2007r., Nr 127, poz. 880; Dz.U. z 2008r., Nr 199, poz. 1227; Dz.U. z 2008r., Nr 201, poz. 1237; Dz.U. z 2008r., Nr 220, poz. 1413, Dz.U. z 2010 r., Nr 24, poz. 124, Dz.U. z 2010 r., Nr 75, poz.474), art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591, zm: Dz.U. z 2002r., Nr 23, poz. 220; Dz.U. z 2002r., Nr 62, poz. 558; Dz.U. z 2002r., Nr 113, poz. 984; Dz.U. z 2002r., nr 214, poz. 1806; Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717; Dz.U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568; Dz.U. z 2002r., Nr 153, poz. 1271; Dz.U. z 2004r., Nr 102, poz. 1055; Dz.U. z 2004r., Nr 116, poz. 1203; Dz.U. z 2002r., Nr 214, poz. 1806; Dz.U. z 2005r., Nr 172, poz. 1441; Dz.U. z 2006r., Nr 17, poz. 128; Dz.U. z 2005r., Nr 175, poz. 1457; Dz.U. z 2006r., nr 181, poz. 1337; Dz.U. z 2007r., Nr 48, poz. 327; Dz.U. z 2007r., Nr 138, poz. 974; Dz.U. z 2007r., Nr 173, poz. 1218; Dz.U. z 2008r., Nr 180, poz. 1111; Dz.U. z 2008r., Nr 223, poz. 1458; Dz.U. z 2009r., Nr 52, poz. 420; Dz.U. z 2009r., Nr 157, poz. 1241, Dz.U. z 2010 r., Nr 28, poz. 142, Dz.U. z 2010 r., Nr 28, poz. 146), Rada Gminy Dopiewo uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, zatwierdzonym uchwałą nr LVIII/519/02 Rady Gminy Dopiewo z dnia 30 września 2002r. – wyrys ze studium na rysunku planu.

2. Uchwała się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, rejon ul. Krańcowej, działka nr ewid.: 510”, zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

- 1)rysunku planu, w skali 1:500, będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2)rozstrzygnięcia Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, będącego załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3)rozstrzygnięcia Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I.

Przepisy ustaleń ogólnych

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 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)przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4)funkcji terenu – jest to synonim przeznaczenia podstawowego;
- 5)terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6)powierzchni zabudowy należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym;
- 7)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 8)przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 4. 1. Podstawą opracowania miejscowego planu jest uchwała Nr XXXIX/273/2009 Rady Gminy Dopiewo z dnia 24 sierpnia 2009r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, rejon ul. Krańcowej, działka nr ewid.: 510.

2. Planem objęto obszar o powierzchni około 0,1062 ha.

3. Plan obejmuje działkę o nr ewid.: 510 położoną we wsi Dąbrowa, przy ulicy Szafirowej.

§ 5. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w §2, i stanowią one granice uchwalenia planu.

DZIAŁ II.

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

§ 7. Linią ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone w niniejszej uchwale.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1)zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 2)sytuowanie budynków w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3)dopuszczenie sytuowania przed wyznaczonymi liniami zabudowy schodów zewnętrznych, balkonów i wykuszy o głębokości nieprzekraczającej 1,2 m od lica ściany budynku,
- 4)zakaz lokalizacji wolnostojących stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 5)zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń reklamowych o powierzchni powyżej 2,0 m2.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Nakazuje się wyposażenie działki w miejsca i urządzenia do tymczasowego, selektywnego gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującym gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi w tym zakresie.

2. Obowiązuje dostosowanie posadowienia budynków do ukształtowania terenu z możliwością zmian deniwelacji terenu działki w obrębie bryły budynku, wjazdów do obiektów budowlanych, dróg wewnętrznych, chodników i placów oraz zjazdów na drogi.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.

4. Ustala się stosowanie jasnych i pastelowych kolorów na elewacjach budynków.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 11. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem MN/U, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy oraz adaptacji na cele określone w niniejszej uchwale,
- 2) realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej dla prowadzenia nieuciążliwych usług, w tym zabudowy usług oświaty – przedszkola,
- 3) dopuszcza się realizację boiska do gier małych, budynków garażowych, obiektów małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej,
- 4) lokalizację zabudowy w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 5) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej do II kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość budynków do 11,0 m;
- 6) wysokość zabudowy garażowej – I kondygnacja nadziemna; maksymalna wysokość budynku 6,5 m;
- 7) dopuszczenie podpiwniczenia budynków mieszkalnych i usługowych jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 8) dopuszczenie dachów płaskich i stromych lub kombinacji dachów płaskich i stromych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 350 do 450;
- 9) pokrycie z dachówki, materiałów bitumicznych – papy termozgrzewalnej, gontów bitumicznych lub materiałów dachówko-podobnych;
- 10) dopuszczenie realizacji wystawek w projektowanej zabudowie oraz lukarn w połaciach dachowych o kątach zbliżonych do kątów wyznaczonych dla głównych połaci dachowych;
- 11) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki;
- 12) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki;
- 13) nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi publicznej klasy dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
- 14) nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu urzędzeń elektroenergetycznych, znajdującego się poza granicami obszaru objętego planem, w odległości 5,0 m, od linii rozgraniczających;
- 15) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej oraz miejsc parkingowych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 16) nakaz zapewnienia minimum 8 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, dla korzystających z usług;
- 17) przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dla lokalizacji podpiwniczenia budynków,
- 18) wyznaczenie i urządzenie placu zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 19) przystosowanie projektowanej zabudowy do potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. W planie nie określa się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania w rozumieniu przepisów odrębnych i szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Ustala się, uzgodnienie projektów budowlanych z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych w Poznaniu, w związku z występowaniem na przedmiotowym terenie urządzeń melioracyjnych, celem zachowania drożności sieci drenarskich.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem.

2. Ustala się zasady włączenia zjazdu na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 17. Ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1)w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, ustala się korzystanie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2)w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, ustala się docelowe odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków za pomocą kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w obszarze działki i wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 3)w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenu działki, ustala się ich zagospodarowanie w obszarze działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4)w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci elektroenergetycznej;
- 5)w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie źródeł energii o ograniczonej emisji; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się korzystanie z istniejącej sieci gazowej, na warunkach uzyskanych od właściciela sieci gazowej.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 20. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, traci moc uchwała Nr XXV/206/2000 Rady Gminy Dopiewo z dnia 31 lipca 2000r., w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dąbrowie, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 62, poz.826 z dnia 15.09. 2000r. w części objętej ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 22. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu wraz z załącznikami nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 23. Uchwała wraz z załącznikiem graficznym planu Nr 1, wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/376/10

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 26 lipca 2010 r.

[Zalacznik1.JPG](#)

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/376/10

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 26 lipca 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/376/10

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 26 lipca 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Sposób realizacji inwestycji