

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, rejon ul. Leśnej działka nr 281/3.

Na podstawie art. 26 ustawy z 7 lipca 1994 r. - o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 poz. 139 z 22.01.1999 r. z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 r. - o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz. 1591 z 13.12.2001 r. z późn. zm.) oraz w oparciu o Uchwałę Nr IV/32/03 Rady Gminy Dopiewo z 10 lutego 2003 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewiec, Rada Gminy Dopiewo uchwala co następuje:

## Rozdział I

### Przepisy ogólne

#### § 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w miejscowości Dopiewiec, rejon ul. Leśnej działka nr 281/3 o powierzchni około 1,002 ha.
2. Granice obszaru planu, o którym mowa w ust.1 określa rysunek planu w skali 1:500, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

#### § 2.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych zmianą planu,
2. umożliwienie pełnienia nowych funkcji przy jednoczesnej ochronie interesów publicznych i lokalnych,
3. wyznaczenie zasad podziału terenów,
4. wyznaczenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
5. ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej w tym wyznaczenie przebiegu nowych ulic wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu.

#### § 3.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1. tereny budownictwa mieszkaniowego, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ1, MJ2;
2. tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem DW, KD;
3. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną;
4. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej;
5. zasady kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej.

#### § 4.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 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. rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
4. przedstawieniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie,
5. przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, które uzupełnia i wzbogaca przewidywaną funkcję podstawową,
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i nie koliduje z warunkami i wymogami przewidywanej funkcji podstawowej,
7. funkcji terenu – jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
8. funkcji dopuszczalnej – jest synonimem 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 zewnętrznych ścian budynków,
11. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

#### § 5.

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 75, poz. 690 z 2002 r. z późn. zm.)
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.).

## § 6.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granica opracowania i uchwalenia planu,
  - 2) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

## § 7.

Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ2, ustala się:

1. Prawo do lokalizowania jednego budynku mieszkalnego, na każdej działce, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
2. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
  - 1) minimalna powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej – 400 m<sup>2</sup>,
  - 2) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z dobudowanym pomieszczeniem gospodarczym nie może przekraczać 35% powierzchni działki,
  - 3) wysokość budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja z poddaszem użytkowym (mieszkalnym), max. 9,0 m do kalenicy dachu,
  - 4) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego na wysokości – maksimum 0,5 m nad poziom terenu,
  - 5) dachy o spadkach połaci dachowych 25<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, poszycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne,
  - 6) prawo do lokalizacji jednokondygnacyjnego budynku garażowego, o wysokości kalenicy max. 4,0 m od poziomu przylegającego terenu, z możliwością łączenia dwóch sąsiednich budynków,
  - 7) przednią nieprzekraczalną linię zabudowy ustala się na 5,0 m przy drogach wewnętrznych i przy drodze publicznej,
  - 8) obowiązek zapewnienia dojazdu do posesji z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
  - 9) zakaz lokowania działalności usługowo – gospodarczej, która stwarzałaby uciążliwość dla środowiska,
3. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:
  - 1) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
  - 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
    - a) nie mogą być mniejsze niż 400 m<sup>2</sup>,
    - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi,
    - c) granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających ulic,
  - 3) Dopuszcza się łączenie sąsiednich działek, o ile zajdzie taka potrzeba, a sąsiadujące działki będą stanowiły własność jednego właściciela i realizację jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że projektowane budynki powstaną zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zgodnie z prawem budowlanym.
4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych.

5. W ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.

#### § 8.

Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ1, ustala się:

6. Prawo do lokalizowania budynku mieszkalnego, bliźniaczego w granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
7. Zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
  - 1) minimalna powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup>,
  - 2) zgodnie z § 7, pkt 2 ust. 2-10 oraz pkt 3, 4, 5.

#### § 9.

Dla terenów komunikacji ustala się:

Obsługa komunikacyjna działek z drogi dojazdowej KD- 8,0 m w liniach rozgraniczających oraz poprzez nowoprojektowany układ komunikacyjny – drogi wewnętrzne oznaczone symbolem DW – 7,0 m.

#### § 10.

W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną ustala się:

1. Wodociąg – zaopatrzenie w wodę nastąpi z istniejącego wodociągu gminnego,
2. Kanalizacja sanitarna – docelowo podłączenie do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, w rozwiązaniu czasowym dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
3. Kanalizacja deszczowa – docelowo odprowadzenie ścieków deszczowych nastąpi poprzez kanalizację deszczową w projektowanych ulicach.
4. Energetyka – ustala się obsługę terenu w energię elektryczną z istniejącej linii energetycznej. Instalacja skrzynek pomiarowych winna być w linii rozgraniczającej, poza pasmem drogi.
5. Dla celów grzewczych i technologicznych zaleca się stosować paliwa proekologiczne. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych.
6. Zaopatrzenie w gaz z gazociągu średniego ciśnienia przebiegającego w ulicach istniejących. Instalacja skrzynek pomiarowych winna być w linii rozgraniczającej, poza pasmem drogi.
7. 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.
8. 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.
9. Projektowana zabudowa mieszkaniowa znajduje się w strefie występowania stanowisk archeologicznych, z uwagi na niszczący charakter prac ziemnych Inwestor zobowiązany jest zlecić stały nadzór archeologiczno – konserwatorski nad całością prac ziemnych wraz z ratowniczymi badaniami wykopaliskowymi w miejscu odkrycia relikwów archeologicznych. Nadzór archeologiczno – konserwatorski należy ustalić w porozumieniu z Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych – Muzeum Archeologicznego w Poznaniu (Pałac Górków ul. Wodna 27, 61 – 681 Poznań). Inwestor zobowiązany jest z 7-dniowym wyprzedzeniem powiadomić Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych j.w. o terminie rozpoczęcia realizacji

inwestycji i podać nazwę (nazwisko) wykonawcy w/w prac archeologicznych. 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.

10. 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.

#### § 11.

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia ludzi w tym ochrony akustycznej:

1. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów (zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 24.09.2002 r. - Dz. U. Nr 179, poz. 1490 z 29.10.2002) w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko.
1. Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

#### § 12.

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

#### § 13.

Z dniem wejścia w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo w miejscowości Dopiewiec, 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.

#### § 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

#### § 15.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY  
DOPIEWIE  
*Leszek Nowaczyk*  
Leszek Nowaczyk

Uzasadnienie do Uchwały Nr XVII/153/03  
Rady Gminy Dopiewo  
z 27 października 2003 r.

Podjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją podjętej 10 lutego 2003 r. przez Radę Gminy Dopiewo Uchwały Nr IV/32/03 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewiec, ul. Leśna, działka nr 281/3. Na tej podstawie Wójt Gminy w Dopiewie, jako organ właściwy w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeprowadził procedurę przewidzianą w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999):

1. 17 lutego 2003 r. w Gazecie Wyborczej ukazał się komunikat o przystąpieniu do sporządzenia planu. Równocześnie na tablicy ogłoszeń tut. Urzędu wywieszono zostało obwieszczenie w terminie od 17.02.03 r. do 18.03.03 r., o przystąpieniu do sporządzenia planu. Zgodnie z treścią komunikatu i obwieszczenia, wnioski do planu można było składać w siedzibie Urzędu do 18.03.03 r.
2. Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 2, Wójt Gminy Dopiewo, pismem z 14 lutego 2003 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu organy właściwe do uzgadniania projektu planu, zarząd województwa i powiatu oraz pozostałe organy administracji. Wnioski przyjmowano do 18.03.03 r. Odpowiedzi napłynęły od:
  - a) Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego
  - b) Polskich Sieci Elektroenergetycznych – Zachód SA
  - c) Powiatowego Inspektora Sanitarnego
  - d) Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich
  - e) Telekomunikacji Polskiej SA
  - f) Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych
  - g) Polskich Linii Kolejowych PKP
  - h) Służby Ochrony Zabytków
  - i) Urzędu Marszałkowskiego
  - j) Zarządu Dróg Powiatowych
3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dopiewcu został udostępniony organom do zaopiniowania w terminie do 07.06.03 r. Odpowiedzi wpłynęły od:
  - a) Polskich Sieci Elektroenergetycznych
  - b) Grupy Energetycznej ENEA
  - c) Zarządu Dróg Powiatowych
  - d) Powiatowego Inspektora Sanitarnego
  - e) Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej
4. W oparciu o art. 18 ust. 2 pkt. 4, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Dopiewcu został udostępniony organom do uzgodnienia w terminie 05.06.03 r. do 26.06.03 r. Odpowiedzi wpłynęły od:
  - a) Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego
  - b) Urzędu Marszałkowskiego
  - c) Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego
  - d) Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych
  - e) PKP Polskich Linii Kolejowych
5. 1 lipca 2003 r. ukazał się komunikat o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, natomiast na tablicy ogłoszeń ukazało się obwieszczenie o wyłożeniu. Przedmiotowy plan został wyłożony do publicznego wglądu 9.07.03 r. do 30.07.03 r. Równocześnie powiadomiono