

Uchwała Nr XXX/249/2000
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27. listopada 2000r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Zakrzewo, działki nr 160/4, 160/3, 166/1, 160/7,
159/2, 163, 164, 165/1, 159/4, 161, 162.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 10. ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwala co następuje:

§ 1

- 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakrzewo, działki nr 160/4; 160/3; 166/1; 160/7; 159/2; 163; 164; 165/1; 159/4; 161, 162, o łącznej powierzchni 6,70 ha.
- 2 Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
- 3 Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Postanowienia ogólne

§ 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) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **funkcji terenu** - jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,

prz

- 11) **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 dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych. (Dz.U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414 z późn. zm.),
- 3) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140),
- 4) ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst z dnia 21 marca 1994 r. Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 19 z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 27 czerwca 1997 r. o odpadach (Dz.U. z 1997 r. Nr 96, poz. 592),
- 8) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. z 1998 r. Nr 93, poz. 589),
- 9) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne (Dz.U. z 1998 r. Nr 93, poz. 590),
- 10) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996 r. Nr 132, poz. 622, z późn. zm.),
- 11) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 1991 r. Nr 81, poz. 351, z późn. zm.),
- 12) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 1992 r. Nr 92, poz. 460),
- 13) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie szczególnych zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego i ekologicznego oraz warunków, którym powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. z 1993 r. Nr 8, poz. 42).

§ 4

Przedmiot planu.

W oparciu o uchwałę Nr XIII/109/99 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27 września 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakrzewo, przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej oraz aktywizacji gospodarczej dla nieruchomości oznaczonych ewidencyjnymi numerami: 160/4; 160/3; 166/1; 160/7; 159/2; 163; 164; 165/1; 159/4; 161 oraz 162.

Rozdział 2 Ustalenia planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o powierzchni około 6,70 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, od strony południowo-zachodniej przylega do ul. Długiej w miejscowości Zakrzewo, gm. Dopiewo.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

Przeznaczenia terenu.

1. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1M**, **2M**, **3M**;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MJ**;
 - c) teren aktywizacji gospodarczej, oznaczony na rysunku symbolem **AG**;
 - d) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ls**;
 - e) ulica dojazdowa, oznaczona na rysunku symbolem **D**.
2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustala się przeznaczenie dopuszczalne, w rozumieniu § 2 pkt. 7, przy zachowaniu warunków określonych w planie, w szczególności nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, a wynikających z przepisów szczególnych.

§ 7

1. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

2. Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne.

- 1) Linie rozgraniczające ulicy dojazdowej przedstawiono na rysunku planu, zgodnie z ust. 1.
- 2) Obsługę komunikacyjną ustala się z ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem **D**, będącej nowym przebiegiem ulicy Olszynowej.
- 3) Dla ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **D**, przy zachowaniu warunków widoczności, przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustaleń planu, ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: **10 m**,
 - b) min. szerokości jezdni: **6 m**, dopuszcza się realizację pieszo-jezdni,
 - c) spadki podłużne i poprzeczne oraz budowa nawierzchni w oparciu o przepisy i Polskie Normy,
 - d) dopuszcza się realizację dwustronnego chodnika,
 - e) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy,
 - f) włączenie zjazdów z ulic na poszczególne nieruchomości pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego oraz zachowanie minimalnej, przewidzianej w przepisach szerokości utwardzonego zjazdu.

- 4) Ustala się włączenie ulicy D do ulicy Długiej, przy zachowaniu odpowiedniego, wynikającego z przepisów szczególnych i odrębnych, pola widoczności na zjeździe.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **kanalizacja sanitarna:** dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
- 2) **kanalizacja deszczowa:**
 - a) ustala się odprowadzenie deszczówki do istniejącej kanalizacji deszczowej;
 - b) dopuszcza się możliwość przełożenia istniejącej kanalizacji;
 - c) w przypadku gdy na terenie AG lokalizowana będzie inwestycja lub działalność niosąca ze sobą możliwość wystąpienia w wodach deszczowych związków ropopochodnych lub innych niepożądanych substancji, a określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne przed odprowadzeniem wód deszczowych do odbiornika;
 - d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:** z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) **urządzenia elektroenergetyczne:**
 - a) z istniejącej stacji transformatorowej;
 - b) jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię dopuszcza się realizację na terenie AG stacji transformatorowej, po wcześniejszym uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych;
 - c) dopuszcza się przeniesienie lub skablowanie istniejącej linii energetycznej, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych;
- 5) **środki łączności:** z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 6) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, a także maksymalne i minimalne wskaźniki zabudowy.

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami **1M**, **2M**, **3M** zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, do III kondygnacji;

- b) dopuszcza się realizacją zabudowy mieszkaniowej szeregowej, jak i wielorodzinnej;
 - c) dach dwuspadowy, o nachyleniu od 15° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - d) budynki garażowe wolno stojące, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do niego;
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: **7 m** od linii rozgraniczających ulic;
 - f) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: do **40 %**.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem **MJ** zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
- a) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) dopuszcza się realizacją pomieszczeń gospodarczych, inwentarskich oraz innych związanych z prowadzoną na tym terenie działalnością;
 - c) dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejących budynków; przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz postanowień planu;
 - d) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji;
 - e) dach dwuspadowy, o nachyleniu od 15° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - f) budynki garażowe wolno stojące, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do niego;
 - g) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: do **30 %**.
- 3) Na obszarze aktywizacji gospodarczej, **AG**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
- a) zagospodarowanie w następujące obiekty: hale produkcyjne, budynek socjalno-biurowy, drogi wewnętrzne, place manewrowe, parkingi i place postojowe;
 - b) ustala się zakaz zabudowy bezpośrednio nad istniejącą kanalizacją deszczową; dopuszcza się możliwość przełożenia rurociągu poza obrys projektowanego budynku zabudowy przy spełnieniu przepisów i Polskich Norm oraz po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwą jednostką terenową;
 - c) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lokalizować przy zachowaniu minimalnej odległości od istniejącej linii energetycznej oraz warunków określonych w § 7, pkt. 3, ust. 4 niniejszej uchwały;
 - d) wysokość hal produkcyjnych do **10 m**;
 - e) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: do **40 %**;
 - f) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm;

- g) nieprzekraczalna linia zabudowy **10 m** od linii rozgraniczającej ulicę D;
- h) w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych; przy czym:
 - maksymalna liczba stanowisk dla samochodów – 50,
 - stanowiska postojowe zaprojektować w zależności od usytuowania w stosunku do krawędzi jezdni, w sposób określony w przepisach szczególnych i odrębnych oraz Polskich Normach,
 - konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi być odporna na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi,
 - minimalne promienie wewnętrzne krawędzi jezdni: **6 m**, pozostałe parametry jezdni zgodnie z przepisami i Polskimi Normami,
 - dla pozostałych parametrów stanowiska postojowe wykonać zgodnie z wymogami przewidzianymi w przepisach szczególnych i odrębnych oraz Polskich Normach.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 2) Zakazuje się:
 - a) prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne,
 - b) lokalizacji inwestycji i obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 3) Na terenie AG dopuszcza się lokalizację inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, pod warunkiem spełnienia określonych w przepisach warunków oraz ustaleń uchwały, w szczególności § 7, punktu 5 niniejszego planu.
- 4) Na całym obszarze planu ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

- 5) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 8

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 9

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zakrzewo, działki nr 160/4; 160/3; 166/1; 160/7; 159/2; 163; 164; 165/1; 159/4; 161, 162, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalony przez Radę Gminy Dopiewo uchwałą Nr XXXI/85/92 z dnia 18.12.1992 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. z 1993r Nr 2, poz. 16), w granicach obszaru objętego planem.

§ 10

Na podstawie art. 10 ust. 3 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 11

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 6, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

- rola kl. IV b	-	pow. 0,5906 ha
- rola kl. V	-	pow. 1,2741 ha
- rola kl. VI	-	pow. 0,5174 ha
- gr. zakrzewione kl. V	-	pow. 0,5800 ha
- pastwiska kl. IV	-	pow. 0,9200 ha

na cele określone w uchwale.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Dopiewo.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
W DOPIEWIE
Leszek Nowak