

uchwała Nr III/26/02

Rady Gminy Dopiewo

z 30 grudnia 2002 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Gołuski, rejon ulicy Dopiewskiej i Polnej, działki nr ewid. 12, 13, 15, 16, 17, 143/1, 143/2, 144 oraz część działek nr 10, 11/1, 11/2, 140/2.

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.), 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 XLVI/409/2001 Rady Gminy Dopiewo z 17.12.2001 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołuski, Rada Gminy Dopiewo uchwała co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gołuski, rejon ulicy Dopiewskiej i Polnej, działki oznaczone numerami geodezyjnymi 12, 13, 15, 16, 17, 143/1, 143/2, 144 oraz część działek nr 10, 11/1, 11/2, 140/2 o powierzchni około 6,54 ha.

2. Granice obszaru planu o którym mowa w ust. 1 określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik 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 jednorodzinnego, oznaczone na rysunku planu symbolem MJ;
2. teren kompleksu leśnego Ls ;
3. tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
4. zasady obsługi zabudowy infrastrukturą techniczną;
5. zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej;

6. zasady kształtowania sfery przestrzenno – wizualnej.

§4.

Ilekroć 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 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 ścian budynków,

11) działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,

12) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi,

§5.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica opracowania i uchwalenia planu,

b) symbole oznaczające przeznaczenie terenów,

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy;

f) klasyfikacja ulic, szerokość linii rozgraniczających ulic, odległość linii zabudowy.

Podziały terenów na działki budowlane pozostawia się do ustalenia w „Projektach podziałów terenów na działki budowlane” pod warunkiem minimalnej szerokości działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m.

§6.

Na terenach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie wolnostojącej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MJ, ustala się:

1. Prawo do lokalizowania jednego budynku mieszkalnego, wolnostojącego, 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:
 - a) minimalna powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej – 700 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wraz z dobudowanym pomieszczeniem gospodarczym nie może przekraczać 35% powierzchni działki,
 - c) wysokość budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym (mieszkalnym), max. 9,0 m do kalenicy dachu,
 - d) poziom posadowienia parteru budynku mieszkalnego na wysokości – maksimum 0,5 m nad poziom terenu,

- e) dachy o spadkach połaci dachowych od 250 do 450, kalenice równoległe do drogi lokalnej, poszycie dachu – dachówka ceramiczna lub materiały dachówko podobne, np. blacha imitująca dachówkę z zasypką ceglana,
- f) prawo do lokalizacji jednokondygnacyjnego budynku garażowego, o wysokości kalenicy max. 4,0 m od poziomu przylegającego terenu, z możliwością łączenia dwóch sąsiednich budynków,
- g) dla budynku garażowego dobudowanego do budynku mieszkalnego zaleca się cofnięcie min. 1,2 m od głównego lica budynku mieszkalnego,
- h) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych i neonowych oraz skrajnie różnorodnych;
- i) obowiązek zapewnienia dojazdu do posesji z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,
- j) zakaz lokowania jakiejkolwiek działalności usługowo – gospodarczej, która stwarzałaby uciążliwość dla środowiska,

3. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane:

- a) ustala się podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się możliwość zmiany układu granic i powierzchni działek, pod warunkiem, że:
 - zalecana szerokość działki nie będzie mniejsza niż 20,0 m,
 - powierzchnia działki nie będzie mniejsza niż 700 m².

4. Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych.
5. W ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
6. Dopuszcza się możliwość łączenia dwóch sąsiednich działek stanowiących własność jednego właściciela, z zachowaniem zasad zagospodarowania terenu, na którym leżą działki i pod warunkiem nie powodowania dysfunkcji zagospodarowania terenu.
7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych KD.

§7.

Dla terenu kompleksu leśnego Ls ustala się:

Dla istniejącego kompleksu leśnego ustala się całkowitą ochronę oraz zakaz wyrębu za wyjątkiem wycinki pielęgnacyjnej.

§8.

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. Wyznacza się przebieg dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu:
 - 01KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zaplanowanej od ul. Dopiewskiej w kierunku wschodnim,
 - 02KD – ul. Polna poszerzona do 10 m w liniach rozgraniczających,

- 03KD, 04 KD o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,

- poszerzenie o 5,0 m drogi powiatowej nr 601 (ul. Dopiewska)

2. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.

3. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy powinny docelowo posiadać utwardzoną nawierzchnię oraz system odprowadzania wód deszczowych,

4. Zakaz lokalizacji zjazdu z posesji narożnej od strony drogi powiatowej,

5. Zakaz stosowania ogrodzenia pełnego od strony drogi powiatowej oraz w obrębie skrzyżowania z drogą powiatową,

6. W obrębie skrzyżowania drogi powiatowej z drogą gminną lub wewnętrzną należy zapewnić wolne od przeszkód pola widoczności zgodnie z Rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.),

7. Na działkach należy zapewnić wystarczającą ilość miejsc parkingowych dla samochodów. Samochodów nie można parkować w pasie drogi powiatowej,

8. W pasie terenu przewidzianym na poszerzenie drogi powiatowej należy przewidzieć możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

9. Wszelkie zmiany w obrębie pasa drogowego drogi powiatowej inwestor powinien uzgodnić z Zarządem Dróg Powiatowych w Poznaniu.

§9.

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. System odprowadzania wód deszczowych – 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. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych gazu z dopuszczeniem paliw płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego wraz z promowaniem nowych niekonwencjonalnych źródeł energii. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych.
6. Wszelkie prace na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z miejscową spółką wodną. W przypadku kiedy uszkodzenie urządzeń drenażowych zostało

spowodowane przez właściciela danej nieruchomości, zobowiązany jest on do ich naprawy na własny koszt.

7. Z uwagi na występowanie stanowisk archeologicznych na terenie objętym planem przed przystąpieniem do prac ziemnych konieczne jest szczegółowe uzgodnienie sposobu ich prowadzenia z Działem Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu. W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy, zgodnie z art. 22 i 24 ustawy z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu lub do Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rodzi automatycznie, w pierwszej kolejności, obowiązku Gminy do realizacji na terenie opracowania infrastruktury technicznej.

9. 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.

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.

§10.

Dla terenu strefy ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 350 ustala się:

obowiązującą odległość 15,0 m od obiektów terenowych, w tym zespołu budynków wiejskich, gospodarczych o zwartej lub wolnostojącej zabudowie.

§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 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. – Dz. U. Nr 93, poz. 58 szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub innych, odpowiadających im zgodnie z przepisami obowiązującymi w momencie złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się zasady ochrony akustycznej wg obowiązujących norm.

§12.

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

§13.

Ustala się 10% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 3, służącą naliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

§14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§15.

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

