

# **RADA GMINY**

w Dopiewie  
woj. poznańskie

**U c h w a ł a** Nr XLI/283/98  
Rady Gminy Dopiewo  
z dnia 20 maja 1998r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Skórzewie.**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89 poz.415 z 1994r. z późn. zmianami) oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U.Nr 13 z 1996r. poz.74 z późn.zmianami) Rada Gminy Dopiewo uchwała co następuje:

## **§ 1**

- 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego - w Skórzewie (dz.nr ewid.579/5, 579/7, 579/8) zwany dalej planem.
- 2.Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

## **§ 2**

- 1.Plan obejmuje obszar o pow.4,4 ha położony w gminie Dopiewo, we wsi Skórzewo, którego granice wyznaczają: od strony północno-zachodniej granica geodezyjna z działką 580/1, od południowo-wschodniej granica zatwierdzenia planu miejscowego zespołu mieszkaniowo-usługowego, wzdłuż granicy działki 579/8 z działkami 579/3, 577/26, 577/28, 577/27, 577/39, 577/59 i 577/61 oraz granicą działki 579/7 z działkami 579/61, 577/81 i od południowo-zachodniej strony działka 579/5 z rowem melioracyjnym o nr ewid. 17.
- 2.Obszar sporządzenia planu pokrywa się z obszarem wyznaczonym w planie gminy pod zabudowę mieszkaniową z usługami oznaczonym symbolem MN/U na rysunku planu gminy.

## **§ 3**

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

## **§ 4**

Celem regulacji zawartej w ustaleniach planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej w systemie budownictwa zorganizowanego o podwyższonej intensywności zainwestowania kubaturowego (zabudowa szeregową), przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań władz samorządowych i mieszkańców wsi Skórzewo. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest również ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych.

## **§ 5**

- 1.Przedmiotem ustaleń planu są:
  - a)tereny zabudowy mieszkaniowej o podwyższonej intensywności zainwestowania kubaturowego oznaczone na rysunku planu symbolem MJ
  - b)tereny dróg i urządzeń komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K
  - c)tereny zieleni ekologicznej oznaczone na rysunku planu symbolem ZE



2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wyznacza się przeznaczenie podstawowe mieszkaniowe, a w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie usługowe nie kolidujące z funkcją podstawową

#### § 6

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice zatwierdzenia planu,
- b) granice rozrządzające tereny o różnym sposobie użytkowania- obowiązujące,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) docelowe powiązania komunikacyjne,
- e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- f) tereny zieleni ochronnej o funkcji ekologicznej.

#### § 7

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 6 ppkt. b z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, o których mowa w § 10.
2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
  - a) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej
  - b) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę Rady Gminy w Dopiewie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - c) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 do niniejszej uchwały
  - d) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na całym obszarze oznaczonym symbolem MJ,
  - e) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć funkcję usługową dopuszczalną na terenach oznaczonych symbolem MJ, pod warunkiem wzbogacenia funkcji podstawowej.

#### § 8

Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek, które nastąpiły w trakcie opracowania planu lub nastąpią w trakcie realizacji planu (w tym zmiana numerów ewidencyjnych) są zawsze ważne w granicach opracowania planu.

#### § 9

Ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MJ.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zabudowa jednorodzinna szeregową w systemie realizacji budownictwa zorganizowanego z możliwością dopuszczenia uzupełniającej zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej,
  - b) zasady podziału terenu określi plan zagospodarowania terenu na etapie projektowania realizacji inwestycji zespołu osiedlowego, który powinien przygotować inwestor,
  - c) obowiązuje wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym, z możliwością dopuszczenia podpiwniczenia uzależnionego od badań szczegółowych gruntu, lecz z piwnicami wyniesionymi nie więcej niż 1,8 m ponad

- istniejący teren,
- d) w strefach terenu o wysokim poziomie wody gruntowej dopuszcza się posadowienie budynku na rzędnej ponad poziomem wody gruntowej z możliwością niwelacji terenu w taki sposób, że zachowany zostanie wymóg 1,8 m różnicy między poziomem posadzki parteru a projektowanym poziomem terenu wokół budynku w odległości nie większej niż 1,5 m od ściany budynku,
  - e) dopuszcza się płytkie posadowienie budynku oraz możliwość nadsypania powierzchni terenu,
  - f) dopuszcza się zastosowanie dachu dwu- lub wielospadowego o kącie nachylenia 25 - 30 stopni,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 35% powierzchni ogólnej działki,
  - h) dopuszcza się możliwość realizacji garaży wbudowanych w budynki mieszkalne o powierzchni nie większej niż 20m<sup>2</sup>,
  - i) zakazuje się wykorzystywania garaży do innych celów kolidujących z podstawową funkcją terenu,
  - j) funkcja dopuszczalna usługowa, uzupełniająca funkcję podstawową - mieszkaniową musi być zlokalizowana w parterze budynku mieszkalnego,
  - k) dopuszcza się realizację jednego obiektu usługowego przybudowanego do budynku mieszkalnego w miejscu określonym planem zagospodarowania inwestycji o którym mowa w § 9 pkt.2 ppkt.b a jego powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej 60% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,
  - l) wyklucza się możliwość realizacji innych budynków niż mieszkalne, z wyjątkiem ppkt.k,
  - ł) na terenie całego osiedla zaleca się zaprojektowanie i wykonanie drenaży opaskowych z odprowadzeniem wód do kanalizacji deszczowej,
  - m) projektowanie obiektów oraz rozwiązania konstrukcyjne przyjmować bezwzględnie w oparciu o wyniki badań gruntowo-wodnych terenu,
  - n) ustala się teren zieleni o funkcji ekologicznej wzdłuż rowu o pasie szerokości nie mniejszej niż 10 m,
  - o) na terenie, o którym mowa w ppkt.n dopuszcza się urządzenie osiedlowej drogi komunikacyjnej o funkcji dojazdowej w udziale nie większym niż 50% powierzchni terenu ZE,
  - p) teren zieleni, o którym mowa w ppkt.n powinien stanowić wraz z rowem i zielenią po przeciwległej stronie rowu ciąg ekologiczny, integralnie powiązany z ciągami ekologicznymi poza granicami zatwierdzenia planu.

#### § 10

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Sieć wodociągowa i kanalizacyjna:
  - a) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z istniejącej stacji uzdatniania wody w Skórzewie po wykonaniu prac dostosowawczych w celu retencjonowania wody,
  - b) w celu doprowadzenia wody do obiektów na terenie osiedla należy zrealizować sieć wodociągową wykonaną w pasach drogowych ulic lub innych terenach publicznych wraz z przyłączami,
  - c) projektowanie i realizacja uzbrojenia powinna być wykonana w oparciu o konieczne warunki techniczne.
2. Sieć kanalizacyjna:
  - a) dla zapewnienia odprowadzenia ścieków należy zrealizować sieć kanalizacyjną wraz z przyłączami,
  - b) sieć winna być włączona do studni kanalizacyjnej wsi Skórzewo w rejonie ulicy Poznańskiej,



c) projektowanie i realizacja uzbrojenia powinna być wykonana w oparciu o konieczne warunki techniczne.

**3. Sieć kanalizacji deszczowej:**

- a) w celu odprowadzenia wód opadowych z ulic i placów utwardzonych, oraz wód z drenaży opaskowych należy wykonać kanalizację deszczową w pasie drogowym ulic z odprowadzeniem wód po oczyszczeniu w piaskowniku do rowu melioracyjnego,
- b) nakazuje się połączenie systemu odprowadzenia wód opadowych z połączy dachowych z kanalizacją deszczową,
- c) projektowanie i realizacja uzbrojenia powinna być wykonana w oparciu o konieczne warunki techniczne uzyskane z odpowiedniego zarządu melioracji i urzędzeń wodnych.

**4. Sieć gazowa:**

- a) dla zapewnienia doprowadzenia gazu do obiektów na terenie osiedla należy wykonać sieć gazową średniego ciśnienia doprowadzającą gaz od istniejącego gazociągu położonego w ulicy Poznańskiej,
- b) na terenie osiedla należy wykonać sieć gazową średniego ciśnienia w układzie pierścieniowym,
- c) należy wykonać przyłącza gazowe średniego ciśnienia doprowadzające gaz do poszczególnych obiektów,
- d) projektowanie i realizacja uzbrojenia powinna być wykonana w oparciu o konieczne warunki techniczne uzyskane z odpowiedniego zakładu gazowniczego.

**5. Zasilanie w energię elektryczną:**

- a) dla zapewnienia doprowadzenia energii elektrycznej należy:
  - pobudować stację transformatorową,
  - wykonać sieć zasilania stacji z istniejących linii 15 kv,
  - rozprowadzić sieć zasilania obiektów osiedla liniami kablowymi niskiego napięcia,
- b) usytuowanie stacji transformatorowej określi plan zagospodarowania terenu inwestycji w trybie projektowania realizacji inwestycji,
- c) sieci zasilania stacji transformatorowej oraz rozprowadzenie po terenie osiedla, a także i inne elementy urządzeń elektroenergetycznych należy wykonać w pasach drogowych,
- d) projektowanie i realizacja uzbrojenia powinna być wykonana w oparciu o konieczne warunki techniczne uzyskane z odpowiedniego zakładu energetycznego.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Dopiewie.

§ 12

Traci moc w części sprzecznej z ustaleniami planu zatwierdzonego niniejszą uchwałą:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo zatwierdzony uchwałą nr XXXI/85/92 Rady Gminy Dopiewo z dnia 18 grudnia 1992r. (Dziennik Urzędowy Wojew. Poznańskiego nr 2 , poz. 16 z 1993r.)

§ 13

Uchwała podlega przedstawieniu Wojewodzie Poznańskiemu oraz skierowaniu do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

§ 14

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

Przewodniczący  
Zarządu Gminy Dopiewo  
*Rohar*  
Czesław Woszek

U z a s a d n i e n i e

Teren ten zgodnie z planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo przeznaczony jest pod MN/U tereny rozwojowe mieszkaniowo usługowe o przewadze funkcji mieszkaniowej. W dniu 21 marca 1997r. została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z jej § 4 Zarząd Gminy przedstawia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po pełnej procedurze zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym. W okresie uzgadniania, wyłożenia jak i dalszym 14 dni nie zgłoszono na piśmie żadnego protestu ani zarzutu.