

RADA GMINY

63-070 DOPIEWO

ul. Wiekopolskie
44-110-83-31 fax 814-80-92

Uchwała Nr XIX/166/03
Rady Gminy Dopiewo
z 29 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Paładzie, działka nr ewid. 9.

Na podstawie art. 26 ustawy z 7 lipca 1994 r. - o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z 8 marca 1990 - o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142 poz. 1591, Dz. U. z 2002 Nr 23 poz. 220, Dz. U. z 2002 Nr 62 poz. 558, Dz. U. z 2002 Nr 113 poz. 984, Dz. U. z 2002 Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003 Nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2003 Nr 162 poz. 1568) oraz w oparciu o Uchwałę Nr XIX/166/2000 Rady Gminy Dopiewo z 28.02.2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Paładzie, Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działalności gospodarczej w miejscowości Paładzie, na obszarze działki nr ewid. 9 o powierzchni ok. 6,88 ha.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Rozdział I Ustalenia 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) funkcji terenu – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) funkcji dopuszczalnej – synonim 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) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 12) działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 13) 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 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 15.06.2003 r.)
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.).

§ 4.

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem:
 - 1) MJ – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) G – teren działalności gospodarczej,
 - 3) kD – ulice dojazdowe
 - 4) kL – ulice lokalne
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XIX/166/2000 z 28.02.2000 r. Rady Gminy Dopiewo o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr ewid. 9 o powierzchni około 6,88 ha w miejscowości Pałędzie. Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi;
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 5.

1. Obszar objęty planem.
 - 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 6,88 ha.
 - 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w miejscowości Pałędzie i obejmuje działkę nr ewid. 9.
2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6.

1. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
 - 1) Na terenie oznaczonym symbolem MJ, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) budynki mieszkalny wolnostojący do wysokości II kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości 9,0 m;
 - b) w ramach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych dla otoczenia, tzn. nie wnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i nie generujących nadmiernego ruchu samochodowego,
 - c) dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° – 45°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających drogi kL i kD,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy maks. do 30% powierzchni działki;
 - f) minimalna powierzchnia zieleni – 25% powierzchni całkowitej działki,
 - g) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego,
 - h) dopuszcza się realizację garaży jako budynków wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich,

- i) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących może wynosić maksymalnie 40 m², o wysokości pomieszczenia nie większej niż 2,5 m,
 - j) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnią gruntu,
 - k) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek, o ile zajdzie taka potrzeba, a sąsiadujące działki będą stanowiły własność jednego właściciela i realizację jednego budynku jednorodzinnego pod warunkiem, że projektowane budynki powstaną zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zgodnie z prawem budowlanym.
 - l) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - nie mogą być mniejsze niż 1000 m²;
 - minimalna szerokość działek musi wynosić co najmniej 20,0 m z wyłączeniem skrajnych działek
 - muszą mieć zapewniony dostęp do drogi;
 - granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających ulic,
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem G, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
- a) budynki służące nieuciążliwej działalności gospodarczej i usługowej o maksymalnej wysokości 12,0 m,
 - b) dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 10° – 45°,
 - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających drogi kD oraz 10,0 m od strony drogi kD położonej wzdłuż linii PKP;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy maks. do 50% powierzchni działki;
 - e) minimalna powierzchnia zieleni – 20% powierzchni całkowitej działki,
 - f) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad powierzchnią gruntu,
 - g) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek, o ile zajdzie taka potrzeba, a sąsiadujące działki będą stanowiły własność jednego właściciela i realizację jednego budynku gospodarczego pod warunkiem, że projektowane budynki powstaną zgodnie z naniesionymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz zgodnie z prawem budowlanym.
 - h) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - nie mogą być mniejsze niż 1200 m²;
 - minimalna szerokość działek musi wynosić co najmniej 20,0 m z wyłączeniem skrajnych działek
 - muszą mieć zapewniony dostęp do drogi;
 - granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających ulic,
- 3) dla terenów komunikacji kD i kL ustala się:
- a) projektowane ulice dojazdowe i lokalne, oznaczone na rysunku kD i kL o szerokości w liniach rozgraniczających 10-20 m
 - b) tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych,
 - c) w ulicach o szer. większej niż 15,0 m zaleca się nasadzenia alei
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
- Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- a) kanalizacja sanitarna: docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - b) kanalizacja deszczowa: ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych, docelowo do sieci kanalizacji gminnej; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
 - c) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej sieci wodociągowej;
 - d) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwego dysponenta sieci elektroenergetycznej. Instalacja skrzynek pomiarowych winna być w linii rozgraniczającej, poza pasmem drogi.
 - e) zasilanie w gaz – z istniejącej sieci gazowej; instalacja skrzynek pomiarowych winna być w linii rozgraniczającej, poza pasmem drogi.
 - f) gospodarka cieplna – do celów grzewczych zaleca się stosowanie paliw proekologicznych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych oraz alternatywnych rozwiązań ekologicznych. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych.
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.
- 1) 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 odrębnych i szczególnych.
 - 2) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
 - 3) 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.
 - 4) Dotyczy prac ziemnych: 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 (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.
 - 5) 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.
 - 6) Zakazuje się lokalizowania urządzeń to jest: urządzeń wyższych niż 50,0 m, urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne oraz obiektów innych niż wymienione w pkt. 2.2, stanowiących przeszkodę lotniczą, bez ich uzgodnienia z Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Poznaniu
 - 7) Zakazuje się:
 - a) na terenach objętych planem budowy budynków inwentarskich;

- b) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
- c) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, (zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z 24.09.2002 r. - Dz. U. Nr 179, poz. 1490 z 29.10.2002).

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 7.

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pałędzie, 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.

§ 8.

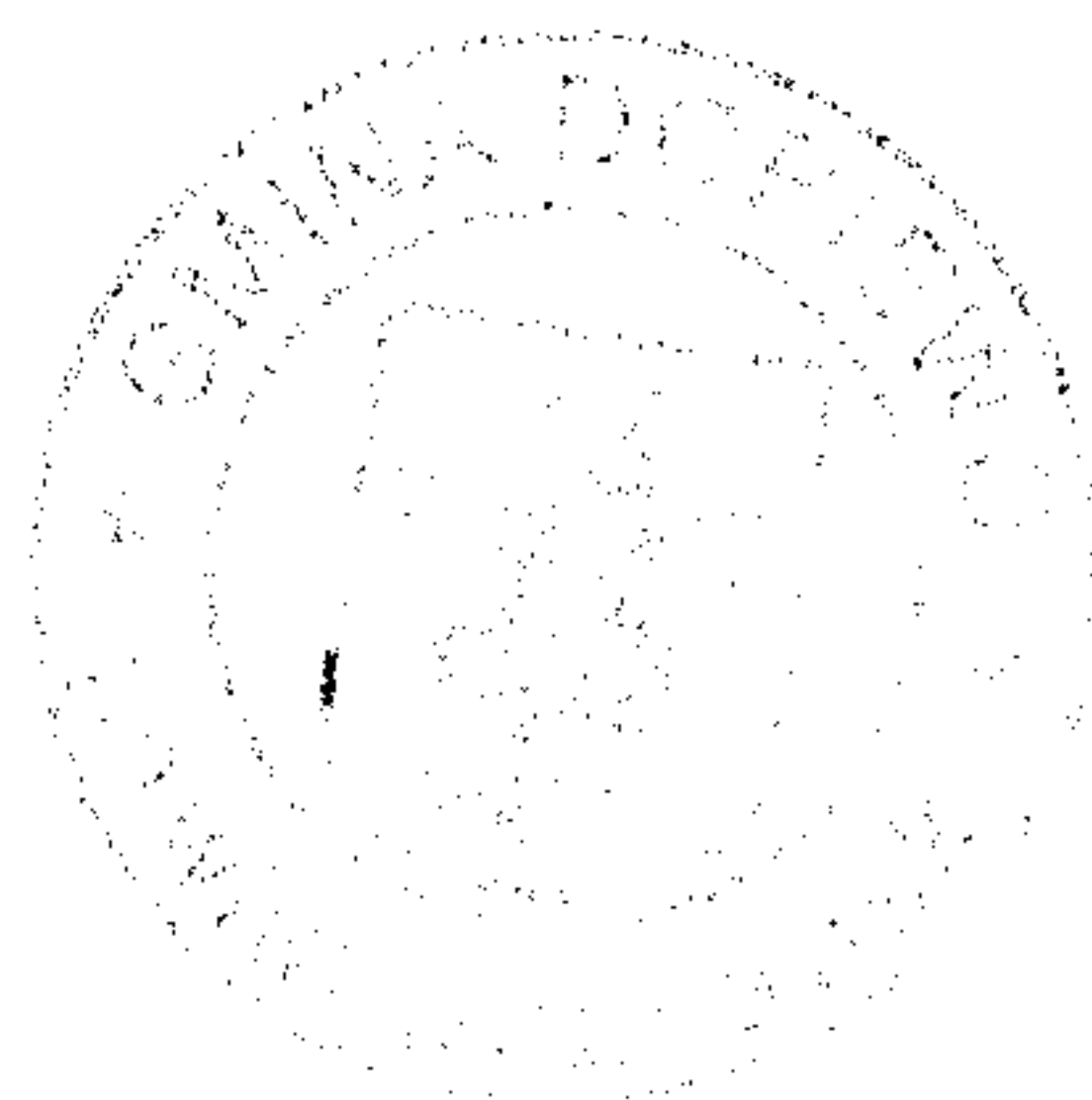
Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 9.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10% dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz 15% dla terenów działalności gospodarczej.

§ 10.

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



PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY
W DOPIEWIE
Leszek Nowaczyk
Leszek Nowaczyk