

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, rejon drogi gminnej nr 325319P Skórzewo - Dąbrowa, działki nr ewid. 425/4, 425/5, oraz część działek 425/6, 425/2, 425/3.

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 XLVIII/421/02 Rady Gminy Dopiewo z 28.01.2002 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Skórzewie, Rada Gminy Dopiewo uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, rejon drogi gminnej nr 325319P Skórzewo - Dąbrowa, działki nr ewid. 425/4, 425/5, oraz część działek 425/6, 425/2, 425/3” o pow. ok. 14,87 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, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

Rozdział 1 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 wzbogają 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 nieuciążliwą działalność 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 33, poz. 270 z 13.02.2003 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.
2. Zakres planu wynika z Uchwały Nr XLVIII/421/02 z 28 stycznia 2002 r. Rady Gminy Dopiewo o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo w miejscowości Skórzewo, rejon drogi gminnej nr 325319P Skórzewo - Dąbrowa, działki nr ewid. 425/1, 425/2 i 425/3 (zmiany numerów działek nastąpiły na skutek podziału działki 425/1 na trzy działki o numerach 425/4, 425/5 i 425/6).

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 2 Ustalenia szczegółowe planu

§ 5.

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o pow. ok. 14,87 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1), położony jest w miejscowości Skórzewo obejmujący działki nr ewid. 425/4, 425/5 oraz część działek 425/6, 425/2, 425/3.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6.

1. Ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- b) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U obejmujący usługi sportu i rekreacji, hotelarskie, oświaty, komunalne, tereny parkingowe i zieleni izolacyjnej;
- c) drogi lokalne wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KL;
- d) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem KGL;
- e) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- f) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem EE;

2) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalność usługową w rozumieniu § 2 pkt. 7 i 12, pod warunkiem nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

3) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające drogi lokalne, wewnętrzne i publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

- 1) Linie rozgraniczające dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunku planu.
- 2) Na obszarze objętym planem wyznacza się:
 - a) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku symbolem KD, dla których ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - min. szerokość jezdni: 6,0 m;
 - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy;
 - zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy;
 - dopuszcza się realizację, w liniach rozgraniczających ulicy, chodnika o szerokości min. 2,0 m;
 - b) drogi lokalne wewnętrzne KL, dla których ustala się:
 - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - min. szerokość jezdni: 6,0 m, z dwustronnym chodnikiem,
 - przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy,
 - zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulic;
 - dopuszcza się realizację, w liniach rozgraniczających ulicy, chodnika o szer. min. 2,0 m;
 - dopuszcza się wyznaczenie, w liniach rozgraniczających ulicy, ścieżki rowerowej.
3. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny.

Na terenie objętym planem wydziela się: drogi lokalne wewnętrzne będące terenami publicznymi oznaczone na rysunku planu symbolem KL oraz drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem KD. Linie rozgraniczające dróg stanowią linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.
4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

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

 - a) kanalizacja sanitarna: zgodnie z gminnym programem kanalizacji sanitarnej do istniejącego układu sieci kanalizacyjnej w Skórzewie i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Skórzewie; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych;
 - b) kanalizacja deszczowa: ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych wzdłuż układu projektowanego komunikacyjnego; 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 projektowanych stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem EE; plan dopuszcza możliwość zmiany lokalizacji terenu EE w liniach rozgraniczających zabudowy MN, U;
 - e) zaopatrzenie w gaz: z istniejącej sieci gazowej;
 - f) gospodarka cieplna – do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych przy wykorzystaniu kotłów niskoemisyjnych oraz rozwiązań ekologicznych (gaz, olej opałowy, energia elektryczna). Dopuszcza się stosowanie paliw stałych.
 - g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

5. 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 MN, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) budynki mieszkalne wolnostojące do wysokości II kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości 9,0 m;
 - b) dach spadzisty dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 25° – 45° , pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 12,0 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej KDP32201 Skórzewo-Dąbrówka;
 - d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 10,0 m od linii rozgraniczających drogi gminnej lokalnej KGL Skórzewo-Dąbrowa;
 - e) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 7,0 m od linii rozgraniczających od projektowanych dróg lokalnych wewnętrznych KL;
 - f) u stała się nieprzekraczalną linię zabudowy: 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KD;
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy: do 35% powierzchni działki;
 - h) dopuszcza się realizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do budynku mieszkalnego;
 - i) dopuszcza się realizację garaży wolnostojących w strefach zabudowy danego obszaru, w sposób nie kolidujący dla użytkowników terenów sąsiednich;
 - j) powierzchnia zabudowy garaży wolnostojących lub przybudowanych może wynosić maksymalnie 40 m^2 , o wysokości pomieszczenia nie większej niż 3,0 m;
 - k) lokalizacja projektowanej zabudowy mieszkaniowej nie może ograniczać funkcjonowania terenów rolniczych przylegających bezpośrednio do terenów zabudowy mieszkaniowej oraz nie może wpływać na stosowanie odpowiednich środków i metod uprawy ziemi.
 - 2) Na terenie usług oznaczonym symbolem U, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) obiekty sportowe – boisko główne do piłki nożnej powinno posiadać minimalny wymiar umożliwiający rozgrywki ligowe;
 - b) na obszarze usług sportu dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z uprawianiem i oglądaniem zawodów sportowych: trybuny, oświetlenie oraz inne urządzenia związane z imprezami sportowymi;
 - c) przewiduje się realizację budynku służącego jako zaplecze gospodarczo-sanitarne dla zawodników i osób obsługujących imprezy sportowe;
 - d) dopuszcza się zabudowę usługowo-handlową (mała gastronomia, szalety publiczne);
 - e) dopuszcza się realizację obiektów związanych z oświatą – szkoła, przedszkole, świetlica,
 - f) przewiduje się poszerzenie o usługi hotelarskie klasy turystycznej o wielkości do 50 miejsc noclegowych oraz alternatywnie przewiduje się realizację zespołu basenów kąpielowych i pływalni
 - g) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi gminnej lokalnej KGL i drogi wewnętrznej lokalnej KL;
 - h) przewiduje się również realizację usług komunalnych związanych z zadaniami własnymi gminy,

- i) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych w obszarze terenu U przy zachowaniu następujących warunków:
 - konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych powinna charakteryzować się odpowiednią nośnością i trwałością;
 - stanowiska postojowe wykonać zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz Polskimi Normami.
 - j) dopuszcza się podział terenu oznaczonego symbolem U na działki o wielkości dostosowanej do realizowanych funkcji określonych w pkt 2), ppkt a) do i).
6. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
- 1) Na terenie zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem MN ustala się podziały 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 600 m²;
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do dróg;
 - c) granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.
 - 3) Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego i usługowego oraz usług oświaty, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustaleniach planu.
7. 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) Obsługę komunikacyjną ustala się z powiatowej KDP32201 Skórzewo-Dąbrówka i drogi gminnej lokalnej KGL Skórzewo-Dąbrowa oraz drogi lokalnej wewnętrznej KL i dróg wewnętrznych KD, przy czym dla zjazdów ustala się:
 - a) włączenie z dróg pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - b) zachowanie minimalnych, przewidzianych w przepisach szerokości utwardzonych zjazdów;
 - c) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż dróg.
 - 2) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
 - 3) Na działkach, na których będzie prowadzona działalność usługowa, ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
 - 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 odrębnych i szczególnych.
 - 5) 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.
 - 6) 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.
 - 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) 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.
- 9) 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) 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, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 7) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością usługową, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7.

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.

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%.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 11.

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



PRZEDKŁADZĄCY RADY GMINY
W DOPIEWO
[Signature]
Łukasz Nowaczyk