

**Uchwała Nr IX/103/03**

**Rady Gminy Dopiewo**

**z 26 maja 2003 r.**

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, rejon ul. Szarotkowej dla działek nr ewid. 301/1, 310/22, do 310/25, 311/22 do 311/25, 313/3, 313/5, 313/7 do 313/30, 313/32, do 313/42, 315/3 do 315/8, 31513 do 31540, 318/5 do 318/23, oraz część działek 313/45, 318/24.

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 następstwie realizacji uchwały Nr LII/471/02 Rady Gminy Dopiewo z 27 maja 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, rejon ul. Szarotkowej, Rada Gminy Dopiewo uchwala co następuje:

**Rozdział I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo w rejonie ul. Szarotkowej, zatwierdzonych uchwałami:
  - 1) Nr VI/34/94 Rady Gminy Dopiewo z 09.12.1994 r., (Dz. Urz. Wojew. Pozn. Nr 23, poz. 262 z 15.12.1994 r.,
  - 2) Nr XLII/346/01 Rady Gminy Dopiewo z 10.09.2001 r. (Dz. Urz. Wojew. Wielkopolskiego Nr 125, poz. 2444 z 09.10.2001 r.) zwaną dalej planem.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje na obszarach obejmujących działki o numerach ewidencyjnych 301/1, 310/22, do 310/25, 311/22 do 311/25, 313/3, 313/5, 313/7 do 313/30, 313/32, do 313/42, 315/3 do 315/8, 31513 do 31540, 318/5 do 318/23, oraz część działek 313/45, 318/24, o powierzchni około 7,3937 ha, obręb Skórzewo.
3. Granice obowiązywania planu określa rysunek zatytułowany „Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Skórzewo ul. Szarotkowa”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część.

**§ 2.**

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) zieleni – należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej – biologicznie czynnej, przeznaczony do pokrycia nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację budynków pomiędzy tą linią, a linią rozgraniczającą ulicę, za wyjątkiem kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych central telefonicznych, które można realizować w tym obszarze,



- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że frontowa ściana jednego z realizowanych na działce budynków lub jej wystający element, nie zależnie od kolejności realizacji, muszą być usytuowane bezpośrednio na tej linii, a pomiędzy tą linią a linią rozgraniczającą ulicy można lokalizować wyłącznie kontenerowe stacje transformatorowe, kontenerowe centrale telefoniczne, sieci infrastruktury technicznej oraz ścieżki rowerowe,
- 4) wysokości obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu do kalenicy,
- 5) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, której oddziaływanie nie przenika na tereny nieruchomości należących do osób trzecich.

### § 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.).

## Rozdział II

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

### § 4.

Linie rozgraniczające terenów wyznaczonych niniejszym planem, symbole graficzne przeznaczenia terenów oraz liczba porządkowa terenów oznaczone są na rysunku planu.

## § 5.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem MU na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
  - 1) można lokalizować budynki mieszkalne i przynależne tym budynkom obiekty gospodarczo-garażowe, obiekty małej architektury oraz budynki, w których jest prowadzona nieuciążliwa działalność gospodarcza w usługach z wyjątkiem: stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów, obiektów napraw i sprzedaży sprzętu budowlanego i rolniczego, środków transportu lub innego sprzętu, którego naprawy generują hałas, hurtowni i magazynów oraz inwestycji związanych z używanymi elementami karoserii samochodowych,
  - 2) 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.  
Działalność usługowa może być prowadzona w budynku mieszkalnym poprzez wydzielenie części powierzchni tego budynku na cele usługowe (parter budynku) lub w odrębnym budynku usługowym.
3. Obiekt przeznaczony na cele działalności gospodarczej w zakresie usług, o którym mowa w ust. 3, położony na terenach, o których mowa w ust. 1, nie może zajmować więcej niż 40% terenu przeznaczonego na cele zabudowy.

## § 6.

1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem GM na cele działalności gospodarczej oraz zabudowy mieszkaniowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:
  2. budynki mieszkalne i przynależne tym budynkom obiekty gospodarczo-garażowe,
  3. budynki nieuciążliwej działalności gospodarczej, takie jak warsztaty produkcyjne, magazyny, obiekty socjalno-biurowe, hurtownie, sklepy, rzemieślnicze zakłady usługowe, których uciążliwość nie przenika na tereny stanowiące własność osób trzecich, z wyjątkiem: stacji benzynowych, stacji obsługi samochodów, obiektów napraw i sprzedaży sprzętu budowlanego i rolniczego, środków transportu lub innego sprzętu, którego naprawy generują hałas, i inwestycji związanych z używanymi elementami karoserii samochodowych.
  4. w zależności od potrzeb inwestycyjnych inwestora można lokalizować budynek mieszkalny.
3. Obiekt przeznaczony na cele działalności gospodarczej, położony na terenach, o których mowa w ust. 1, nie może zajmować więcej niż 60% terenu przeznaczonego na cele zabudowy.
4. 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.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem EE na cele lokalizowania urządzeń elektroenergetycznych.

#### § 8.

Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolem:

- 1/ KD – na cele budowy ulic dojazdowych,
- 2/ KL – na cele budowy ulicy lokalnej,
- 3/ KZ – na cele budowy ulicy zbiorczej.

#### § 9.

Zakazane jest lokalizowanie obiektów:

- 1) szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz mogących pogorszyć stan środowiska
- 2) mieszkalnych wielorodzinnych,
- 3) garaży na samochody ciężarowe o nośności powyżej 3,5 tony i ciężki sprzęt budowlano-montażowy.

### Rozdział III

Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne  
wraz z urządzeniami pomocniczymi

#### § 10.

Na terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic zakazuje się sytuowania innych obiektów niż sieci techniczne oraz urządzenia służące komunikacji.

#### § 11.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu:
  - 1) z ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem KZ,
  - 2) z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem KL
  - 3) z ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD,
2. Ulice te są włączone w system obsługi komunikacyjnej miejscowych planów, które podlegają niniejszej zmianie.

#### § 12.

Ustala się dla ulic następujące szerokości w liniach rozgraniczających:

- 1) dla ulic zbiorczej KZ i lokalnej KL – 20,0 m,
- 2) dla ulic dojazdowych KD – 10,0 m,
- 3) dla ciągów pieszo-jezdnych – 8,0 m.

### § 13.

Ustala się dla ulic i ciągów pieszo-jezdnym wyposażenie w jezdnie i obustronne chodniki:

- 1) dla ulic zbiorczych KZ i lokalnych KL – 7,0 m,
- 2) dla ulic dojazdowych – 5,0 m,

### § 14.

1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:
  - 1) od linii rozgraniczających ulic – 6,0 m,
  - 2) od skarpy rowu – 5,0 m,
  - 3) od linii energetycznej 15 KV – 7,5 m.
2. Usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających ulic i rowu oznaczono na rysunku.

### § 15.

Ustala się możliwość prowadzenia dróg rowerowych i sieci infrastruktury technicznej oraz sytuowania kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych central telefonicznych w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic a linią zabudowy.

## Rozdział IV Ochrona dóbr kultury

### § 16.

1. W granicach planu występują tereny, na których znajdują się, objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie dóbr kultury, zabytki archeologiczne.
2. Inwestor przystępując do prac budowlanych na terenach, o których mowa w ust. 1, jest zobowiązany do:
  - 1) zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych wraz z ratowniczymi badaniami wykopaliskowymi w miejscu odkrycia reliktyw archeologicznych, celem sporządzenia ewidencji obiektów zabytkowych oraz skróconej dokumentacji naukowej tych partii obiektów, które ulegną nieuchronnemu zniszczeniu w trakcie prac budowlanych,
  - 2) nawiązania kontaktu z Działem Ochrony Zabytków Archeologicznych – Muzeum Archeologiczne w Poznaniu, celem ustalenia sposobu realizacji warunków konserwatorskich, o których mowa w pkt 1.
  - 3) uzyskania pozwolenia na prace przy zabytku archeologicznym,
  - 4) powiadomienia Działu Zabytków Archeologicznych – Muzeum Archeologiczne w Poznaniu o terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji,
  - 5) podania nazwy (nazwiska) wykonawcy w/w nadzoru archeologicznego.
3. Przystąpienie do jakichkolwiek prac ziemnych na terenie zabytkowym bez zezwolenia konserwatorskiego podlega sankcjom karnym określonym w ustawie z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (tekst jednolity Dz. U. Nr 98 z 1999 r. poz. 1150 z także rygorom

przepisów o egzekucji świadczeń niepieniężnych, zawartych w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. (tekst jednolity Dz. U. nr 36 z 1991 r. poz. 191).

#### § 17.

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 Dz. U. Nr 98 z 1999 r., poz. 1150) zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu – Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

### Rozdział V Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury

#### § 18.

1. Ustala się wyposażenie terenu objętego planem w sieci infrastruktury technicznej, a w tym w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazową, telekomunikacyjną i elektroenergetyczną.
2. Podłączenie do sieci następować będzie na warunkach wydanych przez ich dysponentów.

#### § 19.

Zasilanie w wodę nastąpi z gminnej sieci wodociągowej.

#### § 20.

Do czasu wybudowania w najbliższej drodze publicznej kanalizacji sanitarnej, ścieki można gromadzić w nieprzepuszczalnych zbiornikach na ścieki.

#### § 21.

1. Wody deszczowe z dachów budynków na działkach budowlanych należy odprowadzać do gruntu, a z ulic do kanalizacji deszczowej.
2. W obszarze działek budowlanych wydzielonych na terenach posiadających w podłożu grunty nieprzepuszczalne, a w związku z tym o podwyższonym okresowo zwierciadle wody, należy wykonać sieć drenarską, do której podłączone zostaną opaski drenarskie poszczególnych budynków.

#### § 22.

Utwardzanie dróg może nastąpić po uregulowaniu sposobu odprowadzania wód deszczowych.

§ 23.

Zasilanie w energię elektryczną nastąpi z planowanych stacji transformatorowej ST 0,4/15 KV, podłączonych do istniejącej sieci 15 KV. Instalacja skrzynek pomiarowych winna być w linii rozgraniczającej, poza pasmem drogi.

§ 24.

Zasilanie gazem nastąpi z gazociągu średniego ciśnienia Dn 250 stal poprzez wyprowadzenie z niego sieci rozdzielczej gazociągów niskiego ciśnienia o średnicy Dn 63 PE.

§ 25.

Do ogrzewania zaleca się stosować paliwa płynne lub inne ekologiczne, nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych.

§ 26.

Gromadzenie odpadów bytowych odbywać się musi zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy Dopiewo zasadami gospodarowania odpadami.

§ 27.

1. Po terenach objętych planem przepływają rowy melioracyjne szczegółowe o symbolach „Ju-5” i „Ju-C” oraz mogą występować urządzenia drenarskie pobudowane w okresie przedwojennym.
2. Rowy, o których mowa w ust. 1 należy zachować jako rowy otwarte i zapewnić dostęp do nich celem ich utrzymania.
3. W przypadku wystąpienia kolizji z urządzeniami drenarskimi podziemnymi podczas wykonywania prac budowlanych, kolizję należy usunąć na drodze przełożenia urządzeń drenarskich poza obrys budynku.

§ 28.

1. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie rodzi automatycznie, w pierwszej kolejności, obowiązku Gminy do realizacji na terenie opracowania infrastruktury technicznej.
2. 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.
3. 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.
4. 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.



Rozdział VI  
Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy  
oraz urządzania terenu

§ 29.

W obszarze działek budowlanych należy przeznaczyć na cele zieleni:

- 1) na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU - 40% powierzchni działki,
- 2) na terenach przeznaczonych na cele działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową GM – 20% powierzchni działki.

§ 30.

Zabudowie budynkami podlegać może:

- 1) na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej MU - 40 % powierzchni działki,
- 2) na terenach przeznaczonych na cele działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową GM – 60% powierzchni działki.
- 3) Na terenie 12GM dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działką 301/3.

§ 31.

1. Zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych innych niż z dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych 25° do 45°, z pokryciem ceramicznym lub innym o zbliżonej estetyce.
2. Dopuszcza się dowolność kształtu dachu w budynkach działalności gospodarczej pod warunkiem ich zharmonizowania z otaczającą zabudową.

§ 32.

Zakazuje się sytuowania budynków wyższych niż dwie kondygnacje i wyższych niż

- 1) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
- 2) budynków usługowych – 8,0 m,
- 3) budynków garażowo-gospodarczych przynależnych budynkom mieszkalnym – 4,0 m,
- 4) budynków działalności gospodarczej – 10,0 m.

§ 33.

Poza drogami publicznymi wyklucza się stosowanie nawierzchni asfaltowych, monolitycznych betonowych i innych nieprzepuszczających wody deszczowej.



Rozdział VII  
Zasady i warunki podziału terenu na działki

§ 34.

1. Zakazuje się wydzielania działek mniejszych niż:
  - 1) działek wyłącznie mieszkaniowych – 600 m<sup>2</sup>,
  - 2) działek o funkcji mieszkalno – usługowej – 900 m<sup>2</sup>,
  - 3) działek o funkcji działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową – 1500 m<sup>2</sup>.
2. 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.
3. Ustalenia zawarte w ust. 1 dotyczą nowych podziałów, nie są natomiast warunkiem egzekwowanym przy zabudowie działek istniejących, które wydzielone zostały przed uchwaleniem niniejszej zmiany.

§ 35.

Linie podziału wewnętrznego oznaczone na rysunku jako postulowane nie mają mocy obligatoryjnej i mogą być zmienione z uwzględnieniem ustaleń § 33.

Rozdział VIII  
Przepisy końcowe

§ 36.

Z dniem wejścia w życie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, tracą moc miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Nr VI/34/94 z dnia 9.12.1994 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 23, poz. 262 z dnia 15.12.1994 r. i Uchwałą Rady Gminy Nr XLII/346/01 z dnia 10.09.2001 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 125, poz. 2444 z dnia 9.10.2001 r. w części objętej ww. planem miejscowym.

§ 37.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

§ 38.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 39.

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



Wiceprzewodniczący  
Rady Gminy Dojewo

  
Tomasz Maik