



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 25 marca 2013 r.

Poz. 2424

UCHWAŁA NR XLII/290/13 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 4 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, terenu między drogą powiatową Skórzewo - Dąbrówka, a linią kolejową Warszawa – Berlin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r., nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zm.) po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/368/10 Rady Gminy Dopiewo z dnia 31 maja 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, terenu między drogą powiatową Skórzewo - Dąbrówka, a linią kolejową Warszawa - Berlin, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, terenu między drogą powiatową Skórzewo - Dąbrówka, a linią kolejową Warszawa - Berlin, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, terenu między drogą powiatową Skórzewo - Dąbrówka, a linią kolejową Warszawa - Berlin” opracowany w skali 1:2000; stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunku planu wymienionym w § 1 ust. 2 pkt 1.

§ 2. Ilekcioć w uchwale występuje termin:

- 1) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce na powierzchnię tej działki;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak:

balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrołap oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku wysuniętych poza tę linię nie więcej niż 2,0 m;

- 4) szerokość frontowa działki – należy przez to rozumieć szerokość frontową działki mierzoną od strony drogi publicznej lub wewnętrznej.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linia wyznaczająca odległość 140m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11;
- 5) przeznaczenie terenu;
- 6) linie wymiarowe charakterystycznych odległości.

§ 4. Przeznaczenie terenów oznaczono na rysunku planu symbolami:

- 1) P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) ZI – tereny zieleni izolacyjnej;
- 3) ZL – lasy;
- 4) K – tereny obiektów i urządzeń kanalizacji;
- 5) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, a ponadto odległości zabudowy od terenów kolejowych powinny uwzględniać przepisy odrębne.

2. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U) zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych budynków związanych z obsługą wjazdu do 35,0 m² poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu.

3. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki budowlanej.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (z wyjątkiem obiektów zaplecza budów na czas ich realizacji), budynków prowizorycznych i garaży blaszanych.

5. Zezwala się na lokalizację nowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 5,0 m poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6. Dla obiektów będących inwestycjami celu publicznego z zakresu łączności publicznej dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §5 ust. 5.

7. Istniejące i projektowane zakłady produkcyjne, bazy i składy oraz obiekty usługowe należy otaczać szpalerami zieleni izolacyjnej, podkreślającymi strukturę przestrzenną oraz podziały funkcjonalne i własnościowe.

8. Maksymalna wysokość zabudowy na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej (P/U), określona w Rozdziale 2 nie dotyczy budowli, urządzeń i obiektów technologicznych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej należy zagospodarować zielenią, tak by zminimalizować negatywne oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

2. W terenie zagospodarowanym i zabudowanym należy chronić powierzchnię biologicznie czynną; w miarę możliwości należy ograniczać jej przykrycie betonem, asfaltem itp. za wyjątkiem dróg publicznych.

3. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) energię ciepłą należy pozyskiwać przy zastosowaniu paliw, w szczególności charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego, systemy wykorzystujące źródła czystej energii, w szczególności takie jak: pompy ciepłe, kolektory słoneczne, energię elektryczną oraz paliwa stałe spalane w kotłach niskoemisyjnych.

4. Zakazuje się prowadzenia unieszkodliwiania odpadów, w tym składowisk odpadów; magazynowanie i odzysk odpadów innych niż komunalne może odbywać się jedynie na zasadach określonych w przepisach o odpadach.

5. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującym w gminie Dopiewo regulaminem utrzymania czystości i porządku, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia ewentualnych odpadów niebezpiecznych.

6. Zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania oraz działalności usługowej należy zapewnić ochronę przed hałasem istniejących poza granicami opracowania planu terenów podlegających ochronie akustycznej, stosując rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne, wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie; wniosek o wydanie pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych należy złożyć przed wydaniem decyzji – pozwolenie na budowę.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie objętym opracowaniem planu, w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie występują przestrzenie publiczne, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Szczegółowe parametry zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, określono w Rozdziale 2 oraz na rysunku planu.

2. Na obszarze planu zezwala się na wydzielanie działek geodezyjnych w przypadku lokalizacji dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w §13 ust. 6.

§ 10. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie określa się.

§ 11. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie określa się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych, przy zachowaniu ustaleń zawartych w niniejszej uchwale.

3. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 2.

§ 12. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na terenach 1P/U i 2P/U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów, jeżeli negatywne oddziaływanie z nimi związane przenikałoby na teren nieruchomości należących do osób trzecich i byłoby w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości.

3. Projektowane na obszarze objętym planem budowlę o wysokości równej i większej niż 50,0 m należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

4. Na terenie opracowania planu znajdują się elektroenergetyczne linie napowietrzne wysokiego napięcia 400kV i 110kV oraz średniego napięcia, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych;
- 2) do czasu skablowania linii napowietrznych należy zachować teren pasa ochronnego o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych,
- 3) w pasie ochronnym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w tym zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz nasadzenia roślinności wysokiej,
- 4) lokalizacja zabudowy w obrębie terenu pasa ochronnego wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci z uwzględnieniem zachowania standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

5. Na rysunku planu oznaczono przebieg istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 MPa relacji Złotniki – Konarzewo, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 MPa obowiązują odległości podstawowe lokalizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych, w których obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych,
- 2) dla projektowanego odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 MPa należy zachować strefy kontrolowane związane z zagwarantowaniem dostępności gazociągu dla służb eksploatacyjnych operatora sieci, o parametrach wynikających z przepisów odrębnych, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu,
- 3) lokalizacja wszelkich obiektów oraz nasadzeń w strefach kontrolowanych oraz ochronnych wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.

§ 13. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Lokalizacja sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanej z potrzebami ruchu drogowego i zarządzania drogą, w pasach drogowych może nastąpić jedynie zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Podstawowy układ komunikacyjny tworzyć będą droga ekspresowa S11 i droga powiatowa nr 2410P zlokalizowane poza granicami opracowania planu, drogi serwisowe zlokalizowane poza granicami opracowania planu, oraz projektowane drogi wewnętrzne 1KDW, 2KDW, 3KDW.

3. Wszystkie tereny w granicach terenu objętego planem będą obsługiwane komunikacyjnie z przyległych dróg publicznych - gminnych lub wewnętrznych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem opracowania planu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi, z zastrzeżeniem §13 ust. 4 i 5.

4. W związku z sąsiedztwem drogi ekspresowej S11 (zachodnia obwodnica miasta Poznania) na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi ekspresowej S11,
- 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem należy realizować poprzez układ projektowanych dróg KDW,
- 3) dla obsługi komunikacyjnej terenu objętego planem dopuszcza się wykorzystanie dróg serwisowych zlokalizowanych w pasie drogi S11 z włączeniem na węźle drogowym „Dąbrówka”, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, na warunkach określonych przez właściwego zarządcę tych dróg,
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy zlokalizowaną wzdłuż drogi ekspresowej S11, a linią wyznaczającą odległość 140m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej S11 określoną na rysunku planu, należy zapewnić wymagane standardy akustyczne, stosując odpowiednie rozwiązania techniczne i technologiczne, uwzględniając oddziaływanie ruchu drogowego na tej drodze, staraniem i na koszt inwestora terenów.

5. Ustala się zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej nr 2410P relacji Skórzewo - Dąbrówka;

6. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych, w ramach zagospodarowania terenu, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających oraz zachowanie odległości zabudowy min. 10,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej;

7. W obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- 1) dla obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych – min. 1 stanowisko na 2-ch zatrudnionych,
- 2) dla obiektów i lokali usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 7 pkt 5,
- 3) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25,0 m² powierzchni sprzedaży,
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem §13 ust. 7 pkt 5,
- 5) powierzchnie użytkowe, o których mowa w §13 ust. 7 pkt 2 i 4, dotyczą części budynków, dla których realizowana jest podstawowa funkcja, z wyłączeniem powierzchni magazynowych, garaży, zapleczy i komunikacji wewnętrznej;

8. Dla nowych inwestycji należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z istniejącym systemem gminnym w zakresie:

- 1) wodociągu,
- 2) kanalizacji sanitarnej,
- 3) sieci energetycznej – skablowanej, podziemnej,
- 4) sieci gazowej;

9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się budowę i rozbudowę istniejącej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni i indywidualnych ujęć wody do picia oraz dla potrzeb technicznych i produkcyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

10. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnego systemu kanalizacyjnego, do istniejącej przepompowni i oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami opracowania planu, na warunkach określonych przez dysponenta sieci kanalizacyjnej; obowiązuje bezwzględny zakaz odprowadzania ww. ścieków do gruntu,
- 3) technologia i sposób wykonania kanalizacji sanitarnej zapewniać muszą całkowitą szczelność systemu,
- 4) na terenie objętym planem dopuszcza się prowadzenie działalności produkcyjnej i usługowej powodującej powstawanie ścieków, których skład wymaga wstępnego oczyszczenia przed wprowadzeniem do kanalizacji gminnej; dopuszczalne parametry ścieków określi dysponent sieci na podstawie przepisów szczególnych,
- 5) na terenach oznaczonych symbolem P/U zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów oczyszczania ścieków przemysłowych; lokalizacja obiektów spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 6) przekroczenia standardów jakości środowiska związane z procesem gromadzenia i oczyszczania ścieków przemysłowych nie mogą przekraczać granic nieruchomości, na której prowadzona jest działalność powodująca powstawanie ścieków,

- 7) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dla odprowadzania ścieków bytowych, zezwala się na realizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków;
- 8) zakazuje się gromadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych w zbiornikach bezodpływowych, z zastrzeżeniem §13 ust. 10 pkt 1 i 2.

11. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) wody opadowe lub roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, których lokalizację dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami P/U i K z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, składowych i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić do sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą tej sieci,
- 3) na terenach oznaczonych symbolami P/U i K zezwala się na lokalizację obiektów i urządzeń do gromadzenia oraz oczyszczania ścieków opadowych; lokalizacje obiektów i urządzeń spełniać muszą warunki określone w przepisach odrębnych,
- 4) negatywne oddziaływanie związane z procesem gromadzenia oraz oczyszczania ścieków opadowych nie może przekraczać granic nieruchomości, z której odprowadzane i oczyszczane są ścieki opadowe.

12. W zakresie sieci energetycznej:

- 1) ustala się obsługę poprzez istniejące i projektowane linie kablowe podziemne n/n przyłączone do sieci s/n poprzez istniejące i projektowane elektroenergetyczne stacje transformatorowe,
- 2) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie linii elektroenergetycznych zlokalizowanych na terenie opracowania planu; do czasu ich przełożenia lub skablowania należy zachować tereny pasa ochronnego, o których mowa w §12 ust. 4,
- 3) zezwala się na lokalizację na terenach oznaczonych symbolami P/U i K stacji transformatorowych dla potrzeb działalności gospodarczej, usługowej i produkcyjnej, stosownie do potrzeb,
- 4) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym trafostacji nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

13. W zakresie sieci telefonicznej – ustala się rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej podziemnej.

14. W zakresie sieci gazowej – ustala się rozbudowę istniejącej i budowę nowej sieci gazowej.

15. Dla zaopatrzenia w energię cieplną ustala się wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 3.

16. W zakresie urządzeń melioracyjnych – ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy przebudować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie ustala się.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m²,
- b) minimalnej szerokości frontowej działek – 30,0 m,

2) dopuszcza się łączenie działek.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 20,0 m,
- 5) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 16. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:

- a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m²,
- b) minimalnej szerokości frontowej działek – 30,0 m,

2) dopuszcza się łączenie działek.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne,
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 20,0 m,
- 5) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 17. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3ZL:

1. Przeznaczenie terenu – lasy.

2. Zasady podziału nieruchomości – podziały nieruchomości należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi scalania i podziałów gruntów rolnych i leśnych.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu – ustala się zakaz zabudowy kubaturowej.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 18. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ZI, 8ZI:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zieleni izolacyjnej.

2. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m²,

2) dopuszcza się łączenie działek.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
- 2) dopuszczalne obiekty towarzyszące – obiekty małej architektury, drogi wewnętrzne, ciąg pieszo – rowerowy, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni terenu,
- 4) ustala się zakaz grodzienia terenu.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 19. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5P/U, 6P/U, 9P/U:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontowej działek – 30,0 m,
- 2) dopuszcza się łączenie działek.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 60 % powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 25,0 m,
- 5) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 20. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7K:

1. Przeznaczenie terenu – tereny obiektów i urządzeń kanalizacji.

2. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek – 3000,0 m²,
- 2) dopuszcza się łączenie działek.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczalne obiekty towarzyszące – inne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) powierzchnia zabudowy – maks. 70 % powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15 % powierzchni działki,
- 4) wysokość zabudowy – maks. 15,0 m,
- 5) geometria dachów – zezwala się na wszelkie rozwiązania.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – zgodnie z §13.

§ 21. Ustalenia dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) 1KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) 2KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 3) 3KDW – tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokości dróg w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Przestrzeń dróg może służyć do prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego oraz lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 22. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1. Dla terenów: 1P/U, 2P/U, 5P/U, 6P/U, 9P/U - 15 %;
2. Dla terenu: 3ZL - 1 %;
3. Dla terenów: 4ZI, 8ZI - 1 %;
4. Dla terenu: 7K - 1 %;
5. Dla terenów: 1KDW, 2KDW, 3KDW - 1 %.

**Rozdział 3.
Ustalenia końcowe**

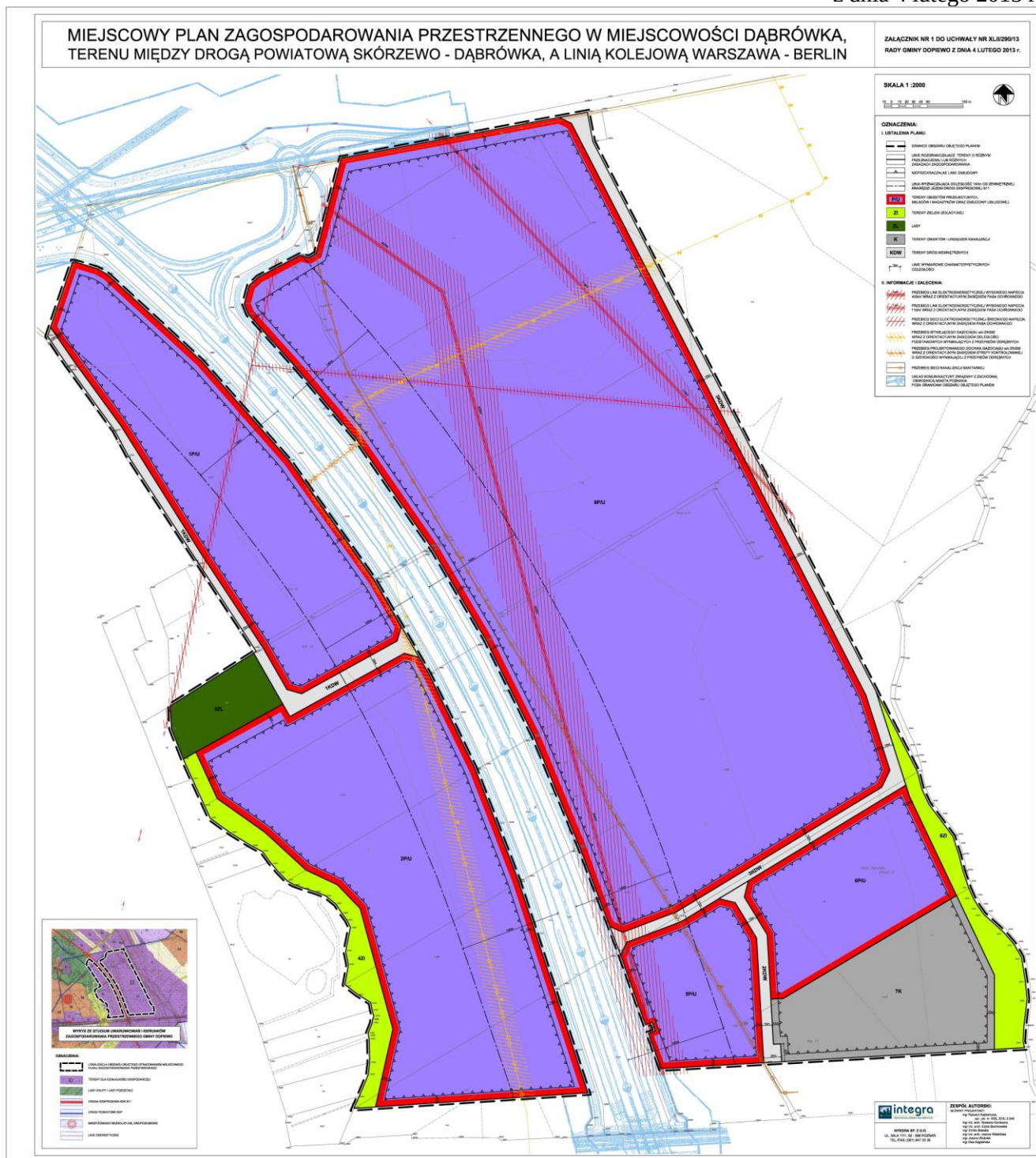
§ 23. Dla gruntów rolnych klasy RIIB o powierzchni 8,8218 ha, położonych na obszarze objętym planem, uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze na mocy Decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 16 maja 2012 r., znak GZ.tr.057 – 602 – 214/12.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
(-) Magda Gąsiorowska

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XLII/290/13
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 4 lutego 2013 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XLII/290/13
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 4 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, terenu między drogą powiatową Skórzewo - Dąbrówka, a linią kolejową Warszawa – Berlin

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Dopiewo	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo z załącznik do uchwały nr XLII/290/13 z dnia 4 lutego 2013 roku	Uwagi
I wyłożenie w dniach 10.05.2012 do 31.05.2012; uwagi do 21.06.2012r.								
1.	20.06.2012	Maciej Kaczmarek ul. Malwowa 46 60-175 Poznań	1. Lokalizowanie inwestycji polegającej na budowie stacji paliw, stacji tankowania LPG, CNG wraz z infrastrukturą techniczną, myjnią samochodową, pylon, parking dla samochodów osobowych i ciężarowych oraz gastronomia 2. Dla nowych inwestycji zezwala się z uwagi na brak uzbrojenia w podstawową sieć infrastruktury technicznej lokalizowanie: - Zbiorników bezodpływowych (szamb) dla kanalizacji sanitarnej oraz technicznej (fjynia sanochodowa) - pozyskanie wody pitnej dla potrzeb technicznych poprzez wiercenie studni głębinowej 3. Dla zasady podziału nieruchomości dopuszcza się: - minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki - 3000 m ² - minimalnej szerokości frontowej działki - 30,0 m 4. Dopuszczenie zjazdu z drogi powiatowej nr 2410P zasadach uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi.	Obręb Dąbrówka dz. nr ewid. 134/3	1. 99/U - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. 2. Nowym inwestycjom należy zapewnić wykonanie pełnego uzbrojenia w zakresie: wodociągu, kanalizacji sanitarnej. 3. Teren 99/U minimalna pow. działki 15 000 m ² , minimalna szerokość frontowej działki - 30,0 m 4. Zakaz lokalizacji obiektów technicznych zjazdów z drogi powiatowej nr 2410P relacji Skórzewo - Dąbrówka.	Uwaga nr 2. została uwzględniona. Dopuszczono do czasu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej budowę indywidualnych ujęć wody oraz zbiorników bezodpływowych Uwaga nr 3. została uwzględniona. Minimalna pow. działki w terenie 99/U zmniejszono do 3000 m ² , minimalną szerokość frontowej działki - 30,0 m Uwaga nr 4. nie została uwzględniona. Zarząd dróg powiatowych w uzgodnieniu określił zakaz dodatkowych zjazdów z drogi powiatowej.	- 	

II wyłożenie w dniach 20.09.2012r. do 18.10.2012r. uwagi do 9.11.2012r.						
1.	4.10.2012	Rada Sołecka wsi Pałędzie	1. Wrysowanie drogi gminnej przez teren IP/U 2. Wrysowania drogi wzdłuż torów kolejowych	Teren IP/U-tereny obiektyw produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych .	-	Uwaga nie została uwzględniona.
					-	Uwaga pozostaje nie- uwzględniona przez Radę Gminy Dopiewo
					-	Uwaga została złożona poza terminem określonym w art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowa- niu przestrzeni (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 647 ze zm.) Uwaga nr 1, bezzasadna. Dla zapewnienia pełnej obsługi komunikacyjnej obszaru zezwala się na realizację innych niż wyznaczone w planie dróg wewnętrznych. Dodałkowo przebieg drogi wrysowany w Studium jest niemożliwy do realizacji z powodu przebiegu trasy S11, który nie zakłada budowy wiaduktu czy tunelu drogowego. Poza tym niemożliwe jest poprowadzenie drogi przez zabytkowy zespół pałacowo – parkowy w Dąbrowce. Przewidziana w studium idea połączenia dróg serwisowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym została zachowana poprzez powiązanie projektowanego w planie układu drogowego z drogami serwisowymi oraz z węzłem drogowym drogi S11 i drogi powiatowej 2410P, po uzgodnieniu projektu planu z zarządcami tych dróg. Uwaga nr 2, bezzasadna planowana droga wzdłuż torów kolejowych zgodzie ze Studium znajduje się poza obszarem objętym opracowaniem planu

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XLII/290/13
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 4 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, terenu między drogą powiatową Skórzewo - Dąbrówka, a linią kolejową Warszawa - Berlin.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, terenu między drogą powiatową Skórzewo - Dąbrówka, a linią kolejową Warszawa - Berlin, nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Gminy Dopiewo.