RADA
MIASTA I GMINY
D O L S K

UCHWAŁA NR XLIII/284/10
RADY MIASTA i GMINY DOLSK
z dnia 31 marca 2010r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowej, terenów pod zalesienia oraz terenów rolniczych w gm. Dolsk, obręb MIĘDZYCHÓD, działki nr ewid. 29/5, 29/8, 29/10 i 29/12.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz.124), Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwala co następuje:

§1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk" - uchwała Nr XXVIII/158/05 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 17 maja 2005 r. i zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXVIII/242/09 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 28 października 2009r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy letniskowej, terenów pod zalesienia oraz terenów rolniczych w gm. Dolsk, obręb Międzychód, działki nr ewid. **29/5, 29/8, 29/10 i 29/12.**

2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

3. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Dolsk;
4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem;
5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6) terenie zabudowy letniskowej – należy przez to rozumieć teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na którym obowiązuje podwyższony standard w zakresie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki;
7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć minimalną odległość podaną w mb, w jakiej mogą się znajdować lica ścian lub narożników budynków. Określenie nieprzekraczalnej linii zabudowy oznacza, że istnieje możliwość równoległego w stosunku do usytuowania na rysunku planu cofnięcia budynku w głąb działki;
8) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar lądowy lub wodny, naturalny lub półnaturalny wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne, określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.). Dostosowanie rośliny do siedliska przyrodniczego oznacza zgodność z właściwymi dla niej wymaganiami w miejscu planowanego nasadzenia – podłoże gruntowe, stosunki wodne, nasłonecznienie, pochylenie terenu;

9) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;

10) reklamie - należy przez to wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

11) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m^2;

12) tablicach informacyjnych - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;

13) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

14) dachu dwuspadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.;

15) dachu wielospadowym - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach; -

16) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 12° lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 12°;

17) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 12°.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

1) Ustala się tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, na których przeznaczeniem podstawowym jest funkcja mieszkaniowa – na każdej działce jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczy lub garaż. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;
2) ustala się teren pod zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;
3) ustala się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
4) ustala się teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
5) ustala się teren drogi dojazdowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
6) ustala się tereny dróg pieszo jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDX, 2KDX;
7) ustala się tereny dróg pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX, oraz tereny dróg pieszych i punktów widokowych, oznaczone na rysunku symbolami 3KX, 4KX;

§ 5. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) projektowane budynki mieszkalne winny nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych, stosowanych na terenach wiejskich poprzez zastosowanie lokalnych detali, konwencjonalnej kolorystyki i charakterystycznych rozwiązań materiałowych – jasnych kolorów tynków, znaczącego udziału drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń oraz przy zagospodarowaniu działki;
2) szczególnej dbałości wymaga zagospodarowanie zielenią obrzeży działek – pomiędzy drogami a zabudową;

3) obiekty małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla terenów 1ML i 2ML zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) masy ziemne powstałe w wyniku fundamentowania należy gromadzić w wyznaczonym miejscu i zagospodarować w obrębie działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
3) na działkach wprowadzić zieleń ozdobną ogrodów oraz zadrzewienia i zakrzewienia. Stosować rośliny z przewagą gatunków rodzimych, dostosowane do danego siedliska przyrodniczego;
4) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R, należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu i prowadzić na nim gospodarkę rolną zgodnie z przepisami szczególnymi;
5) teren pod zalesienia ZL należy zalesić, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dopuszcza się zrealizowanie zalesienia w obrębie poszczególnych działek;
6) zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalne ukształtowanie terenu;
7) odpady należy gromadzić selektywnie w pojemnikach zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu oraz w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeśli jest to niemożliwe lub nie jest uzasadnione z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, należy przekazywać je do unieszkodliwienia zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska oraz gminnym planem gospodarki odpadami;
8) ochronę powietrza zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy, energia odnawialna itp. Zakazuje się stosowania węgla w nowo projektowanych budynkach;
10) przy pracach ziemnych należy uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno-prawnego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę. Sposób realizacji ww. warunków konserwatorskich winien być ustalony z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu;
2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 8. Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się stosowania reklam oraz reklam wielkoformatowych.
2) szyldy i tablice informacyjne należy objąć jednolitymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki;
3) ogrodzenia wyłącznie ażurowe. Słupki z cegły, drewna lub kamienia naturalnego, wypełnienie w formie elementów drewnianych lub metalowych. Zakazuje się stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych.

§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni części działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową:
   a) na terenie zabudowy letniskowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ML nie może przekraczać 20% części działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową;
   b) na terenie zabudowy letniskowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ML nie może przekraczać 25% części działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni części działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową;

a) na terenie zabudowy letniskowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ML udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% części działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową;

b) na terenie zabudowy letniskowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ML udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 55% części działki przeznaczonej pod zabudowę letniskową;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się:

a) w odległości 5 m od granic działek wzdłuż drogi dojazdowej wewnętrznej KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

b) w odległości 6 m od granic działek wzdłuż drogi gminnej KD, zgodnie z rysunkiem planu;

c) w odległości 4 m od granic działek wzdłuż dróg pieszo jezdnych 1KDX i 2KDX, zgodnie z rysunkiem planu;

d) w odległości 10 m od granicy terenu ZL, zgodnie z rysunkiem planu;

4) warunki i parametry dotyczące kształtowania budynków mieszkalnych:

a) gabaryt pionowy: jedna kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. Dopuszcza się podpiwniczenie wystające ponad poziom terenu nie więcej niż 0,8 m. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy o wysokości nie przekraczającej 12 m,

b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45°. Dla dachów dwuspadowych obowiązuje wymóg ustawienia kalenic równolegle do osi drogi dojazdowej wewnętrznej KDW. Wymóg ten dotyczy dachów wielospadowych tylko w przypadku, kiedy kalenice posiadają długość powyżej 5m. Dopuszcza się, by części budynku od strony przeciwległej do frontu posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku,

c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

5) parametry i zasady sytuowania budynków gospodarczych lub garaży:

a) zakazuje się lokalizowania na jednej działce więcej niż jednego samodzielnego budynku gospodarczego lub garażu. Dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;

b) budynki gospodarcze lub garaże należy sytuować jako wolnostojące lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się usytuowanie budynku gospodarczego w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu wszystkich warunków, zgodnie z przepisami szczególnymi;

c) wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3,2 m;

d) maksymalna powierzchnia 60 m^2;

e) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych kolorem pokrycia dachowego.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 11. Wprowadza się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu, projektowanych podziałów na działki budowlane, pod warunkiem, że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości projektowanych działek o więcej niż 10 %;

2) dopuszcza się podziały terenów ZL i R i przyłączenie ich do przyległych działek w obrębie terenów 1ML i 2ML - zgodnie z rysunkiem planu;

3) w obrębie terenu oznaczonego symbolem 2ML dopuszcza się łączenie projektowanych działek, maksymalnie dwóch;

4) dopuszcza się zlikwidowanie istniejącego podziału w obrębie terenów 2ML, ZL i 1KX, wyznaczającego drogę gruntową - zgodnie z rysunkiem planu;

5) nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz zabudowy na terenie pod zalesienia, oznaczonym na rysunku planu symbolem ZL oraz na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem R.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja

1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy który tworzą:

a) istniejąca poza obszarem objętym planem droga gminna KD, nr ewid. 41, która ma połączenie z drogą powiatową 4075P,

b) projektowana ulica dojazdowa wewnętrzna KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem nawrotu,

c) projektowane ulice pieszo jezdne 1KDX, 2KDX o szerokości 5 m w liniach rozgraniczających,

d) projektowane ulice piesze 1KX, 2KX o szerokości 3 m i 5 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

e) projektowane tereny dróg pieszych i punktów widokowych, oznaczone na rysunku symbolami 3KX, 4KX;

2) na obszarze objętym planem należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż: 2 stanowiska na każdą działkę w zabudowie letniskowej 1ML i 2ML.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) docelowo przewiduje się budowę wodociągu doprowadzającego wodę do obszaru objętego planem;

2) do czasu zrealizowania sieci wodociągowej dopuszcza się rozwiązania indywidualne w zakresie zaopatrzenia w wodę;

3) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z urządzeń służących do jej dostarczania do celów bytowo - gospodarczych. W przypadku gdy zasoby nie zapewniają wymaganej ilości dla celów przeciwpożarowych należy wykonać uzupełniające źródło wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się szczelne bezodpływowe zbiorniki, z których ścieki bytowe będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.

4. Wody opadowe i roztopowe odprowadzić indywidualnie: poprzez odprowadzenie powierzchniowe na tereny zielone wokół zabudowań, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

1) projektowaną sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg;

2) energię elektryczną doprowadzić z istniejącej sieci. Stację transformatorową zlokalizować na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem E. Dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji

transformatorowej na inne miejsce, po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu odpowiedniej służebności gruntowej;

3) realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością właściciela sieci na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, odpowiednio na podstawie warunków przyłączenia albo usuwania kolizji, które określi właściciel sieci na wniosek zainteresowanych podmiotów.

6. W zakresie telekomunikacji zaopatrzenie w łącza telefoniczne powinno się odbywać z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg.
7. Dopuszcza się lokalizowanie na obszarze objętym planem urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem uzyskania odpowiedniej służebności gruntowej.
8. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 15. Ustala się stawkę, służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości **30 %.**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dolsk.

§ 17. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu stanowiącym integralną część uchwały, podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 18. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Zbigniew Kierzkowski