DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 31 stycznia 2024 r.

Poz. 1392

UCHWAŁA NR LXI/437/24
RADY MIASTA I GMINY DOLSK

z dnia 24 stycznia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Mszczyczyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z 2023 r. poz. 572, 1463, 1688) i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029), a także biorąc pod uwagę art 66 ust 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą nr XLIX/330/22 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Mszczyczyn, Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Mszczyczyn, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dolsk, uchwalonym uchwałą Nr XXVIII/158/05 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 17 maja 2005 r. oraz zmianami wprowadzonymi: uchwałą Nr XXXVIII/242/09 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 28 października 2009 r., uchwałą Nr IV/22/11 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 2 lutego 2011 r. i uchwałą Nr XXX/199/13 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 27 lutego 2013 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określono w załączniku graficznym do Uchwały nr XLIX/330/22 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Mszczyczyn.

3. Plan obowiązuje w części obrębu geodezyjnego Mszczyczyn, gmina Dolsk, powiat śremski, województwo wielkopolskie. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi 136,3 ha.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MSZCZYCZYN”, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Dolsk o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Dolsk o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

4) załącznik nr 4, zawierający dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ust. 3 ustawy.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) planie lub planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć integralną część graficzną opracowania, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach lub warunkach zagospodarowania, oznaczonym symbolem literowymi numerem porządkowym, wyróżniającym go spośród innych terenów;

5) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania lub zagospodarowania, który został ustalony planem dla wyznaczonego terenu;

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który został ustalony planem jako jedyny lub przeważający na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;

8) miejscu wskazania szerokości terenu komunikacji - należy przez to rozumieć wyznaczoną szerokość określoną w metrach terenu komunikacji, składającego się z pasa drogowego, ciągu pieszego, rowerowego lub pieszo-rowerowego oraz zieleni komunikacyjnej, o ile istnieją takowe ustalenia dla poszczególnych terenów;

9) miejscu wskazania odległości usytuowania linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną odległość określoną w metrach, pomiędzy granicą linii rozgraniczającej tereny komunikacji i nieprzekraczalną linią zabudowy;

10) miejscu wskazania szerokości pasa technologicznego – należy przez to rozumieć wyznaczoną szerokość określoną w metrach terenu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu, w związku z przebiegiem sieci elektroenergetycznej;

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, w ramach której dozwolone jest sytuowanie budynków lub obiektów budowlanych, względem linii rozgraniczającej dany teren. Ustalenie to nie dotyczy obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

12) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

14) wskaźniku powierzchni biologicznie-czynnej – należy przez to rozumieć parametr, wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu o nawierzchni przepuszczalnej, w tym pokrytej roślinnością lub wodami powierzchniowymi, względem powierzchni terenu działki budowlanej. Do powierzchni biologicznie-czynnej zalicza się również 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;

15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektów budowlanych, mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu budynku lub obiektu budowlanego;

16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, których oddziaływanie nie przekracza standardów, jakości środowiska poza granicami działki budowlanej oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

17) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

§ 3. W planie nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych;

2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby ich określania;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

7) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów i ich stref ochronnych;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

9) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na brak występowania takich terenów;

10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;

11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

13) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów i ich stref ochronnych;

14) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) miejsce wskazania szerokości terenu komunikacji [m];

5) miejsce wskazania odległości usytuowania linii zabudowy [m];

6) miejsce wskazania szerokości pasa technologicznego [m];

7) pomnik przyrody;

8) drzewo przeznaczone do zachowania;

9) obszar wpisany do rejestru zabytków – park dworski;

10) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;

11) obszar ujęty w ewidencji zabytków – zespól dworsko-folwarczny;

12) granica krajobrazu priorytetowego (ID 1427 „Mszczyczyn”);

13) strefa ochrony krajobrazowej;

14) stanowisko archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków (wraz z nr AZP).

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN wraz z pasem technologicznym.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MW;

2) tereny produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P, 2P;

3) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1RZP;

4) tereny drogi lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDL;

5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KDD;

6) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR;

7) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN;

8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS;

9) tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1L, 2L;

10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN;

11) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1ZP.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się:

a) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,

b) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

c) zachowanie istniejących szpalerów drzew oraz form zieleni niskiej;

2) dopuszcza się:

a) zmniejszenie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1, 5 m od tej granicy wyłącznie dla:

- budynków produkcyjnych,

- budynków gospodarczo-garażowych,

c) umieszczanie szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m^2 i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m^2 wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach,

d) lokalizację nowych nasadzeń w formie szpalerów zadrzewień w ciągu ulic,

e) lokalizację obiektów małej architektury,

f) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

g) lokalizację urządzeń odnawialnych źródeł energii związanych z produkcją energii słonecznej o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi,

h) lokalizację dojść i dojazdów;

3) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy,

b) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych za wyjątkiem ich przebudowy.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

a) ochronę istniejących drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy oraz z przepisami odrębnymi,

c) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii,

e) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi: MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

§ 8. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronie podlega park dworski o charakterze krajobrazowym założony na przełomie XVIII i IXX wieku, wpis do rejestru zabytków pod nr 2027/A z dnia 19.09.1985 r.;

2) ze względu na zabytkowy charakter założenia parkowego chronionego prawem nie ma możliwości wprowadzania na terenie działki ewidencyjnej nr 271/12 nowej zabudowy;

3) prowadzenie prac na terenie założenia parkowego wymaga uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków, dotyczy to prac zarówno na terenie parku jak i związanych z wyglądem zewnętrznym budynku dworu i oficyny (rządcówki);

4) w bezpośrednim sąsiedztwie drzewostanu parkowego, nie należy prowadzić prac mogących naruszać system korzeniowy drzew;

5) wyznacza się strefę ochrony krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem planu, z ograniczeniami zagospodarowania terenu tj. brak możliwości lokalizacji zabudowy o wysokości powyżej 11,0 m, budynków wielkopowierzchniowych, farm wiatrowych, masztów telekomunikacyjnych, oraz większych instalacji fotowoltaicznych zlokalizowanych na gruncie;

6) ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 62-29/172, AZP 62-29/174, AZP 62-29/175, AZP 62-29/176 w granicach stref, zgodnie z rysunkiem planu;

7) nakaz uzyskania pozwolenia na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W planie określa się następujące wytyczne, rekomendacje i wnioski wynikające z Audytu Krajobrazowego Województwa Wielkopolskiego, ze względu na występowanie w części obszaru objętego planem krajobrazu priorytetowego ID 1427 „Mszczyczyn”:

1) wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, kształtowanie zabudowy oraz zasady kompozycji przestrzennych:

   a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej jako dominujących,

   b) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej wsi, w tym: parku dworskiego i zachowanych obiektów zespołu folwarcznego,

   c) zmiana lub poprawa zagospodarowania obszaru o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym krajobrazu – dworu i parku dworskiego, z uwzględnieniem zachowanych wartości kulturowych oraz elementów estetyczno-widokowych,

   d) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania: akcent krajobrazowy – obiekt, akcent krajobrazowy – element liniowy, akcent krajobrazowy – obszar,

   e) realizacja nowego zainwestowania na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych,

   f) wykluczanie możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, za wyjątkiem realizacji zadań własnych gminy z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu,

   g) możliwość rekompozycji zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym placów, skwerów, ulic, w celu m.in. poprawy ich funkcjonalności, dostępności komunikacyjnej, możliwości zastosowania nowoczesnych rozwiązań technicznych, wkomponowania nowej zieleni i małej architektury, z uwzględnieniem ich wartości historycznych oraz walorów krajobrazowych,

   h) zachowanie i ochrona zieleni przydrożnej i skupiskowej, poprzez odtwarzanie i wzbogacanie florystycznego składu zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

   i) ograniczenie realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania,

   j) intensywność zabudowy w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich,

   k) kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy w nawiązaniu do utrwalonych linii zabudowy, charakterystycznych przy poszczególnych ulicach, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych,

   l) kompozycja przestrzenna nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z uwzględnieniem w szczególności wysokości budynków i sposobu ich sytuowania względem dróg lub granic działek,

m) wysokość zabudowy realizować w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. Rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości bazowej do 9 m. Możliwa jest realizacja budynków i budowli wyższych niż wysokość bazowa, związanych z funkcją usług publicznych, sportu lub obsługi produkcji rolniczej, z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu i z zachowaniem walorów estetyczno-widokowych,

n) przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej, w nawiązaniu do kompozycji przestrzennej oraz do form zabudowy istniejącej dla poszczególnych ulic, w tym bryły budynków oraz charakterystycznych dla nich cech elementów elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów,

o) możliwość realizacji zabudowy o nowoczesnych formach architektonicznych z uwzględnieniem charakteru zabudowy dla poszczególnych ulic lub kwartałów zabudowy,

p) stosowanie i eksponowanie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy, stosowanie materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych oraz stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do charakterystycznych dla istniejących budynków w miejscu realizacji inwestycji,

q) możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym ze szczególnym uwzględnieniem historycznej zabudowy sąsiedniej,

r) rekomenduje się zachowanie elewacji ceglanych, a w przypadku ich częściowego uszkodzenia lub zniszczenia zaleca się odtworzenie elewacji np. poprzez wykorzystanie cegły rozbiórkowej,

s) lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie, dachy budynków realizować w nawiązaniu do charakterystycznych cech dachów (w szczególności cech takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi, pokrycie) obiektów, w tym obiektów historycznych, występujących przy poszczególnych ulicach,

t) jeżeli wzdłuż ulicy nie występują powtarzające się charakterystyczne cechy dachów możliwa jest realizacja dachów o dowolnych parametrach,

u) realizacja małej architektury według spójnej koncepcji dla poszczególnych przestrzeni publicznych,

v) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane na budynkach należy sytuować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji budynków oraz w sposób nieprzesłaniający istotnych elementów i detali architektonicznych,

w) ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew oraz wypełnianie zielenią wysoką i niską powierzchni wolnych od utwardzenia w pasach drogowych, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,

x) dla nowych nasadzeń w parku dworskim oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska, wykluczanie lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych,

y) urządzanie i sytuowanie zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, w nawiązaniu do wysokości zieleni i pełnionej funkcji,

z) wykorzystywanie terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego;

2) rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

a) możliwość realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełniania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej,

b) możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu,

c) zachowanie i ochrona zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w parku dworskim, poprzez odtwarzanie i wzbogacanie florystycznego składu zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

d) restauracja i modernizacja niszczejących obiektów m.in. zabytkowego dworu oraz niektórych obiektów mieszkaniowych,

e) rekomenduje się poprawę lub zmianę zagospodarowania terenu o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym krajobrazu – dworu i parku dworskiego, w celu przywrócenia ich społeczności lokalnej jako miejsca atrakcyjnego, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,

f) zachowanie i ochrona pomników przyrody,

g) podejmowanie działań dotyczących odnowy zabytkowych obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków,

h) zachowanie i utrzymanie drzewostanu parku dworskiego i pomników przyrody w właściwym stanie ochrony, uzupełnianie florystycznego składu zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

i) konieczność podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek:

1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°.

2) minimalne powierzchnie działek:

a) na terenie oznaczonym symbolem MW: 1500 m²,

b) na terenach oznaczonych symbolem P: 2000 m²;

3) minimalne szerokości frontów działek:

a) na terenie oznaczonym symbolem MW: 20 m,

b) na terenach oznaczonych symbolem P: 30 m;

4) dla działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej nie wyznacza się ograniczeń w zakresie minimalnej wielkości oraz jego frontu.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez drogi lokalne, drogę dojazdową oraz poprzez drogi wewnętrzne, przy czym dostępność do dróg należy zapewnić w oparciu o warunki określone przez zarządcę dróg na podstawie przepisów odrębnych w zakresie dróg publicznych;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) ustala się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala się zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) ustala się zapewnienie zapewnienia dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;

8) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych systemów grzewczych, z niskoemisyjnych źródeł, w tym: energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu LNG, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej oraz budowę sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych wraz z obiektami i urządzeniami z nimi związanymi;

10) dopuszcza się skablowanie lub zmianę przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia;

11) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN, przestają obowiązywać ograniczenia w obszarze pasów technologicznych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposoby ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

1) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe,

c) lokalizację:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej,

- urządzeń budowlanych,

d) dopuszczenie:

- lokalizacji budynków garażowych,

- lokalizacji usług nieuciążliwych realizowanych w lokalach użytkowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 3,0,

f) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowanej,

g) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – do 11 m,

- budynków garażowych – do 5 m,

h) dopuszcza się dowolny rodzaj dachów,

i) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny wliczając w to miejsca garażowe, oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, z wyłączeniem produkcji rolniczej,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe,

c) lokalizację:

- obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów,

- urządzeń budowlanych oraz budowli,

d) dopuszcza się zachowanie istniejącej produkcji związanej z produkcją rolną na terenie 1P,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,03 do 3,0,

f) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowanej,

g) wysokość zabudowy – nie większą niż 11 m,

h) dopuszcza się dowolny rodzaj dachów,

i) nakaz realizacji miejsc postojowych w ilości: min. 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług handlu detalicznego; min. 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy dla inwestycji realizującej przeznaczenie produkcyjno-usługowe jednak nie mniej niż 10 stanowisk; min. 1 miejsce postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej części usługowej, oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych; dla obiektów magazynowych minimum 1 miejsce postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;

3) dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RZP ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna związana z sektorem rolnym,

b) przeznaczenie uzupełniające: działalność usługowa związana z sektorem rolnym,

c) lokalizację:

- budynków gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych,

- budowli rolniczych,

- wiat gospodarczych,

- urządzeń budowlanych,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,7,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 30% działki budowanej,

f) wysokość zabudowy – nie większą niż 12 m,

g) dopuszcza się dowolny rodzaj dachów,

h) nakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:

a) lokalizację dróg o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się lokalizację parkingów;

5) dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

a) lokalizację dróg o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się:

- lokalizację ścieżek rowerowych,

- lokalizację miejsc postojowych;

6) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR ustala się:

a) lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się:

- wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,

- lokalizację ścieżek rowerowych,

- lokalizację miejsc postojowych;

7) dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN,6RN ustala się:

a) utrzymanie dotychczasowego użytkowania – tereny rolnicze,

b) dopuszcza się:

- wprowadzanie zadrzewień śródpolnych,

- lokalizację zbiorników i urządzeń wodnych,

- realizację dojść i dojazdów,

c) zakaz zabudowy, również budowli rolniczych;

8) dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS ustala się:

a) lokalizację wód powierzchniowych śródlądowych,

b) dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń wodnych, w tym pomostów,

- lokalizację urządzeń melioracyjnych,

- lokalizację obiektów mostowych;

9) dla terenów lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L, 2L ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu,

b) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych o przepuszczalnej nawierzchni,

c) zakaz zabudowy;

10) dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu,

b) dopuszczenie realizacji ścieżek spacerowych o przepuszczalnej nawierzchni,

c) dopuszczenie realizacji dojść i dojazdów,

d) zakaz zabudowy,

e) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 80% działki budowanej;

11) dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

a) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu w formie zieleni urządzonej,

b) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 80% działki budowanej,

c) dopuszcza się:

- lokalizację urządzeń wodnych,

- lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych,

- lokalizację obiektów małej architektury,

d) zakaz zabudowy.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 13. Określa się stawkę procentową na podstawie której pobiera się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: dla terenów publicznych oraz dróg – 1%, dla pozostałych terenów – 30%.

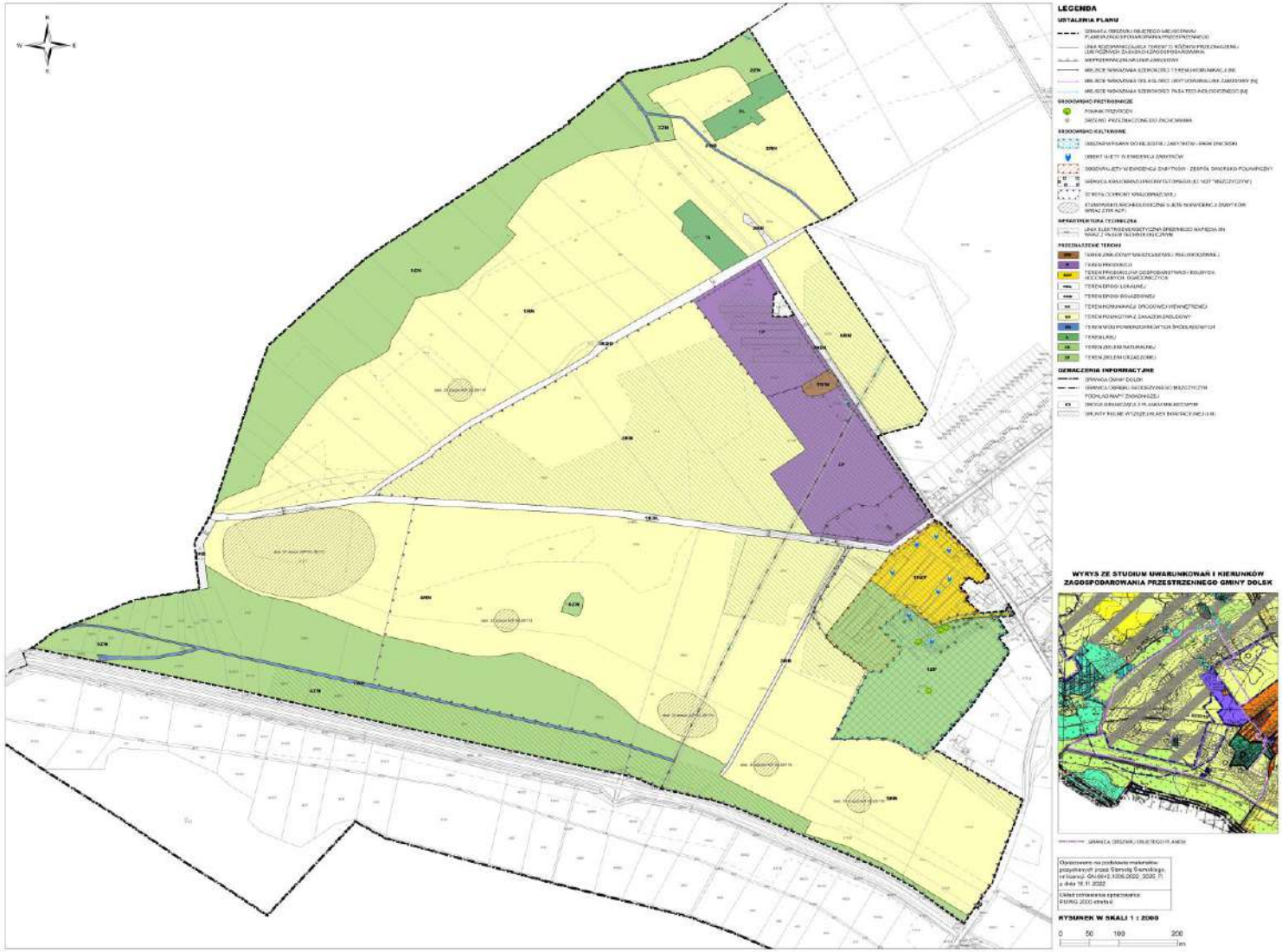
§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dolsk.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Dolsk
(-)Romuald Nawrot

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/437/24 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 24 stycznia 2024 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO MSZCZYCZYN



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/437/24
Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 24 stycznia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miasta i Gminy Dolsk w sprawie wniesionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniach od 08.12.2023 r. do 28.12.2023 r. i terminem wnoszenia uwag do dnia 11.01.2024 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Dolsk rozstrzyga, co następuje:

1) nie uwzględnia się uwagi z dnia 11.01.2024 r., złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej:

a) działki o numerze ewid. 270/5 – tj. terenu RN – terenu rolnictwa z zakazem zabudowy: proponowany sposób zagospodarowania i warunków zabudowy: RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem: 1) lokalizację: a. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych; b. budowli rolniczych; c. wiat gospodarczych; d. urządzeń budowlanych. 2) wysokość zabudowy: a. budynków nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; b. pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m. 3) dowolny rodzaj dachów; 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,7; 5) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej; 6) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nie uwzględnia się uwagi z dnia 11.01.2024 r., złożonej przez osobę fizyczną, dotyczącej:

a) działek o numerach ewid. 211/8, 214, 270/4 – tj. terenu RN – terenu rolnictwa z zakazem zabudowy: proponowany sposób zagospodarowania i warunków zabudowy: RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem: 1) lokalizację: a. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych; b. budowli rolniczych; c. wiat gospodarczych; d. urządzeń budowlanych. 2) wysokość zabudowy: a. budynków nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; b. pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m. 3) dowolny rodzaj dachów; 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,7; 5) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej; 6) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) działki o numerze ewid. 271/13 – tj. terenu 1RZP – terenu produkcji w gospodarstwach rolnych hodowlanych, ogrodniczych: proponowany sposób zagospodarowania i warunków zabudowy: RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem: 1) lokalizację: a. budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych, budynków inwentarskich oraz inwentarsko-składowych; b. budowli rolniczych; c. wiat gospodarczych; d. urządzeń budowlanych. 2) wysokość zabudowy: a. budynków nie większą niż 12,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu; b. pozostałych obiektów budowlanych – do 12,0 m. 3) dowolny rodzaj dachów; 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 1,7; 5) wskaźnik powierzchni biologicznie-czynnej nie mniejszy niż 20% działki budowlanej; 6) miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdą działkę budowlaną oraz minimum 1 miejsce na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej, oraz miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Dolsk
Romuald Nawrot

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/437/24
Rady Miasta i Gminy Dolsk
z dnia 24 stycznia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miasta i Gminy Dolsk o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca, 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Dolsk określa następujący sposoby realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zadania własne gminy.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej: wydatki z budżetu gminy, współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych, oraz udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Dolsk
Romuald Nawrot

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/437/24
Rady Miasta i Gminy Dolsk
z dnia 24 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę