

**UCHWAŁA NR XLIII/283/10**  
**RADY MIASTA I GMINY DOLSK**  
**z dnia 31 marca 2010r.**

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
miejscowości Dolsk.**

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) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk nr XX/119/08 z dnia 26 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Dolsk i uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk nr XXXVIII/243/09 z dnia 28 października 2009 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Dolsk,

**Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwała co następuje:**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Dolsk, uchwalonego uchwałą nr XXII/128/96 Rady Miasta i Gminy w Dolsku z dnia 28 listopada 1996r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Dolsku – Podrzekcie (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego z 1996 r. Nr 29, poz. 355) – zwaną dalej planem, zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w „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 zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXVIII/242/09 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 28 października 2009r.

## **Rozdział 1**

### **Przepisy ogólne**

**§ 2.** Plan, o którym mowa w § 1 obowiązuje na terenie działek o numerach ewidencyjnych: 1228/1, 1228/2, 1228/5, 1228/14, 1228/56, 1228/57, 1229/1, 1229/2, 1229/3, 1229/4, 1229/5, 1230/1, 1230/2, 1231, położonych w obrębie ewidencyjnym Dolsk, gmina Dolsk, powiat śremski, województwo wielkopolskie, zgodnie ze studium, o którym mowa w § 1 i obejmuje powierzchnię ok. 5,4 ha.

**§ 3.** Integralną część planu stanowi:

- 1) tekst planu – będący treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu – załącznik graficzny nr 1 w skali 1:1000, obejmujący obszar, o którym mowa w § 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – stanowiące załącznik nr 2 do planu;
- 4) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszego planu.

**§ 4.** Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy dla obszaru, o którym mowa w § 2, dla terenu zabudowy usługowej, mieszkaniowej letniskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 5.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę 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);
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta i Gminy Dolsk;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających – struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 5) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie;
- 6) maksymalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy działki wyrażoną w m<sup>2</sup> lub w wielkości procentowej;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście uchwały, dotyczącą lokalizacji budynków lub obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni lub od granic działek ewidencyjnych sąsiadujących z pasem drogowym lub działkami sąsiednimi;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wskazaną na rysunku planu lub określoną parametrem w tekście planu, której lokalizacja wyznacza dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków na działce do jej granicy z drogą publiczną lub gminną;
- 9) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, pojazdów mechanicznych, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego;
- 10) kondygnacji – należy przez to rozumieć poziom nadziemny lub podziemny części budynku, zawarty między górną powierzchnią stropu lub warstwy wyrównawczej na gruncie, a górną powierzchnią stropu lub stropodachu znajdującego się nad tą częścią, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mające wysokość w świetle nie mniej niż 2,20 m;
- 11) kondygnacji nadziemnej – należy przez to rozumieć kondygnację, której górna powierzchnia stropu lub warstwy wyrównawczej podłogi na gruncie znajduje się w poziomie lub ponad poziomem terenu;
- 12) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni

- tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 13) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 14) terenach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć tereny występowania powierzchniowych lub liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie: elektroenergetycznych, gazowniczych, kanalizacyjnych, wodociągowych, telekomunikacyjnych oraz gospodarowania odpadami;
  - 15) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę – określona w przepisach odrębnych;
  - 16) 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;
  - 17) reklamie – należy przez to rozumieć 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;
  - 18) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 12 m<sup>2</sup>;
  - 19) 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;
  - 20) szyldach – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;
  - 21) 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.;
  - 22) 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 połączenia mogą być uzupełniane mniejszymi połączeniami o podobnych spadkach;

- 23) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu  $12^{\circ}$  lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale – powyżej  $12^{\circ}$ ;
- 24) terenach dróg gminnych – należy przez to rozumieć wszelkie przestrzenie wykorzystywane na cele komunikacji, których właścicielem jest podmiot samorządu;
- 25) 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.

**§ 6.** Zakres planu obejmuje problematykę określoną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy.

**§ 7.** Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia literowe i kolorystyczne przeznaczenia terenu, zgodnie z legendą rysunku planu;
- 3) pozostałe oznaczenia liniowe, charakteryzujące granice, linie zabudowy, linie podziału nieruchomości.

**§ 8.1.** Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnego z planem, dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, o ile jest to zgodne z przepisami szczególnymi i obowiązującymi decyzjami administracyjnymi.

2. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nietrwałych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie obiektu zgodnego z podstawową funkcją terenu.

**Rozdział 2**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Przeznaczenie terenów oraz zasady**  
**ich zagospodarowania, zabudowy i podziału**

§ 9. Dla terenu miejscowości Dolsk, w granicach terenu objętego planem, ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej letniskowej – oznaczone na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, 3ML;
- 3) drogi gminne – oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG1, KDG2, KDG3, KDG4;
- 4) teren usług publicznych w zakresie sportu i rekreacji – oznaczony na rysunku planu symbolem UP/USR;
- 5) teren projektowanej stacji transformatorowej – oznaczony na rysunku planu symbolem EE;
- 6) teren parkingu – oznaczony na rysunku planu symbolem KP;
- 7) teren zieleni urządzonej – oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

§ 10. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenach wiejskich w tym regionie. Zakazuje się realizacji ogrodzeń pełnych z prefabrykatów betonowych;
- 2) w zagospodarowaniu działek należy stosować gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego oraz gatunki drzew i krzewów zimozielonych;
- 3) elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone realizowane w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1ML, 2ML, 3ML zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 3) zakazuje się realizacji indywidualnych i osiedlowych oczyszczalni ścieków;
- 4) ustala się obowiązek składowania odpadów stałych w pojemnikach na odpady oraz usuwanie ich przez wyspecjalizowane firmy;
- 5) zaleca się wprowadzenie zieleni ozdobnej oraz zadrzewień i zakrzewień na granicy działek na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1ML, 2ML, 3ML;
- 6) zakazuje się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 13.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam i wolnostojących obiektów małej architektury przy drogach gminnych w sposób nie naruszający zasad bezpieczeństwa oraz przepisów szczególnych i odrębnych;
- 2) przestrzeń publiczna to tereny dróg, tereny usług publicznych w zakresie sportu i rekreacji, teren parkingu oraz teren zieleni urządzonej, oznaczone odpowiednio na rysunku planu symbolami KDG1, KDG2, KDG3, KDG4, UP/USR, KP, ZP;
- 3) zaleca się nasadzenia zieleni ozdobnej wzdłuż dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG1, KDG2, KDG3, KDG4.

**§ 14.** 1. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę, takimi jak:
  - a) budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) wyłącznie jako obiekty towarzyszące budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu, o łącznej powierzchni zabudowy i kubaturze nie większej niż 50% wielkości ustalonych w planie dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i nie więcej niż po jednym z wyżej wymienionych obiektów na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - b) garaże dla samochodów osobowych wyłącznie jako obiekty towarzyszące budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu, nie większe niż na trzy stanowiska postojowe i nie mniej niż jeden na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny,
  - c) budynki usługowe, o kubaturze do 500 m<sup>3</sup> i powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, o ile prowadzona w nim działalność nie wywołuje uciążliwości powodujących przekroczenie standardów środowiska dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) lokalne sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
  - e) urządzenia melioracji wodnych,
  - f) przydomowe baseny i oczka wodne,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) wolnostojące urządzenia reklamowe,
  - i) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
- 4) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
- 5) na wydzielonej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 6) dopuszcza się zabudowę działki do 20% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 300 m<sup>2</sup>;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki;



- 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 9) dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia od 30° do 45°, w gamie kolorów od szarego poprzez brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
- 10) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2;
- 11) budynki gospodarczo-garażowe zintegrowane z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wolnostojące, wyłącznie jednokondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 30° do 45° (dostosowanymi do kąta i geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz jego kolorystyki);
- 12) ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczo-garażowych na 5,50 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych na granicy działek ewidencyjnych;
- 14) liczba budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 1 na działce;
- 15) na działce budowlanej należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników budynku zlokalizowanego na tej działce, w ilości:
  - a) co najmniej dwa, ale nie więcej niż cztery dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach i na podjazdach,
  - b) co najmniej jedno na każde 25 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego i budynku usługowego, ale w sumie nie więcej niż cztery, nie wliczając w to stanowisk postojowych w garażu i stanowisk urządzonych dla lokali mieszkalnych.

**3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ML, 2ML, 3ML** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb społeczności w dziedzinie mieszkalnictwa letniskowego;
- 3) dopuszczalna zabudowa budynkami mieszkalnymi letniskowymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz budynkami, budowlami i urządzeniami technicznymi obsługującymi tę zabudowę, takimi jak:
  - a) budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, altany oraz przydomowe oranżerie (ogrody zimowe) wyłącznie jako obiekty towarzyszące budynkowi mieszkalnemu letniskowemu, o łącznej powierzchni zabudowy i kubaturze nie większej niż 50%

wielkości ustalonych w planie dla budynku mieszkalnego letniskowego i nie więcej niż po jednym z wyżej wymienionych obiektów na każdy budynek mieszkalny letniskowy,

- b) garaże dla samochodów osobowych wyłącznie jako obiekty towarzyszące budynkowi mieszkalnemu letniskowemu, nie większe niż na trzy stanowiska postojowe i nie mniej niż jeden na każdy budynek mieszkalny letniskowy,
  - c) lokalne sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
  - d) urządzenia melioracji wodnych,
  - e) przydomowe baseny i oczka wodne,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) wolnostojące urządzenia reklamowe,
  - h) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
- 4) budynki mieszkalne letniskowe realizowane w formie zabudowy wolnostojącej;
  - 5) na wydzielonej działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek mieszkalny letniskowy;
  - 6) dopuszcza się zabudowę działki do 20% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>;
  - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 30% powierzchni działki;
  - 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego letniskowego nie więcej niż 10,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 9) dachy strome, dwu lub wielospadowe, kryte dachówką, blachą lub materiałem dachówkopodobnym, o kącie nachylenia od 30° do 45°, w gamie kolorów od szarego poprzez brązowy, ceglany do ciemnoczerwonego;
  - 10) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych letniskowych do 2;
  - 11) budynki gospodarczo-garażowe zintegrowane z budynkami mieszkalnymi letniskowymi lub wolnostojące, wyłącznie jednokondygnacyjne, z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o kącie nachylenia od 30° do 45° (dostosowanymi do kąta i geometrii dachu budynku mieszkalnego oraz jego kolorystyki);
  - 12) ustala się maksymalną wysokość dla budynków gospodarczo-garażowych na 5,50 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - 13) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych na granicy działek;
  - 14) liczba budynków gospodarczo-garażowych – nie więcej niż 1 na działce;
  - 15) na działce budowlanej należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników budynku zlokalizowanego na tej działce, w ilości:

a) co najmniej dwa, ale nie więcej niż cztery dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach i na podjazdach.

4. Ustala się następując linie zabudowy:

- 1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od granic działek wzdłuż dróg gminnych KDG1, KDG2, KDG3, KDG4 – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granic działek wzdłuż dróg gminnych KDG1, KDG2, KDG3, KDG4 – zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG1, KDG2, KDG3, KDG4 obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) tereny dróg gminnych;
- 2) na terenach wymienionych w punkcie 1, obowiązuje zakaz zabudowy niezwiązanej funkcjonalnie z infrastrukturą drogową;
- 3) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie budowy i utrzymania sieci dróg gminnych;
- 4) dopuszczalne zagospodarowanie obiektami i urządzeniami przeznaczonymi do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych wraz z leżącymi w ich ciągu obiektami inżynierskimi, placami, zatokami oraz znajdującymi się w wydzielonym pasie terenu chodnikami, ścieżkami rowerowymi, zielenią i urządzeniami technicznymi związanymi z ruchem pojazdów i pieszych;
- 5) dopuszcza się również, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budowę:
  - a) lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami,
  - b) urządzeń melioracji wodnych,
  - c) obiektów małej infrastruktury,
  - d) wolnostojących urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych;
- 6) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
- 7) minimalna szerokość pasa drogowego – 10 m;
- 8) realizacja wjazdów na drogi gminne podlega uzgodnieniu z ich zarządcą.

**6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP/USR obowiązują następujące ustalenia:**

- 1) teren usług publicznych w zakresie sportu i rekreacji;
- 2) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem niezbędnych obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie terenu w formie plaży, placów zabaw lub boisk wraz z urządzeniami technicznymi takimi jak:

- a) urządzenia i obiekty sieci infrastruktury technicznej, wraz z przyłączami,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) wolnostojące urządzenia reklamowe i tablice informacyjne;
- 4) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych.

**7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem EE** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren projektowanej stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe i tablice informacyjne;
- 3) zakazuje się stosowania reklam wielkoformatowych;
- 4) możliwa realizacja innych obiektów bezpośrednio związanych ze strukturą funkcjonalną w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, innych niż elektroenergetyczne lokalnych sieci infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami i przyłączami.

**8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren parkingu;
- 2) przeznaczeniem terenu jest zaspokajanie potrzeb w dziedzinie przestrzeni służącej jako miejsca parkingowe dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się wolnostojące urządzenia reklamowe i tablice informacyjne w tym reklamy wielkoformatowe;
- 4) zaleca się nasadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki w pasie o szerokości 3 m.

**9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren zieleni urządzonej;
- 2) zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, należy stosować gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego oraz gatunki drzew i krzewów zimozielonych;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się realizację ciągu pieszego;
- 5) zakazuje się stosowania reklam oraz reklam wielkoformatowych.

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

**§ 16.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 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 %;
- 3) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN1, MN2, MN3 nie mniej niż 700 m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla terenów oznaczonych w planie symbolami ML1, ML2, ML3 nie mniej niż 600 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić 20,0 m dla zabudowy wolnostojącej;
- 6) nie przewiduje się scalania nieruchomości.

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

- 1) dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem ustala się układ drogowy, który tworzą drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG1, KDG2, KDG3, KDG4;
- 2) nowo powstała sieć dróg gminnych ma połączenie poprzez istniejące drogi gminne z drogą powiatową nr 3922P;
- 3) szczegółowe ustalenia dotyczące systemów komunikacji zawarto w § 14. 5;
- 4) podstawowe wymogi funkcjonalne i techniczne stawiane poszczególnym ciągom komunikacyjnym należy określać w oparciu o przepisy szczególne;
- 5) parametry ulic niezdefiniowane na rysunku planu i w ustaleniach planu należy przyjmować według aktualnie obowiązujących przepisów;
- 6) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie siecią rozdzielczą z istniejącej sieci wodociągowej;
- 7) 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;

- 8) ustala się odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych poprzez zbiorczą sieć kanalizacyjną do komunalnej oczyszczalni ścieków. Do czasu zrealizowania systemu odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na działkach, pod warunkiem okresowego ich opróżniania przez wyspecjalizowane firmy;
- 9) zaleca się etapową budowę systemu kanalizacji sanitarnej dla całego obszaru objętego opracowaniem planu;
- 10) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony;
- 11) ustala się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się system indywidualny preferujący ekologiczne nośniki energii;
- 13) zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 14) niezbędne modernizacje sieci elektroenergetycznych dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji;
- 15) w przypadku realizacji dodatkowych stacji transformatorowych inwestor musi udostępnić teren;
- 16) zasilanie w media według warunków uzyskiwanych do pozwolenia na budowę, określonych przez dostawcę;
- 17) parametry techniczne budowanych i modernizowanych sieci oraz szczegółowe ich rozmieszczenie zostaną określone w specjalistycznych opracowaniach branżowych.

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia inne**

§ 19. Teren objęty planem nie wymaga zgody Ministra Rolnictwa lub Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskanej na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

## **Rozdział 4**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 20.** 1. Na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. Ustala się stawkę procentową dla następujących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN – **5 %**;
- 2) 1ML, 2ML, 3ML – **5 %**;
- 3) KDG1, KDG2, KDG3, KDG4 – **1%**;
- 4) UP/USR – **1 %**;
- 5) EE – **1 %**;
- 6) KP – **1 %**;
- 7) ZP – **1%**.

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dolsk.

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

**§ 23.** Tracą moc ustalenia uchwały nr XXII/128/96 Rady Miasta i Gminy w Dolsku z dnia 28 listopada 1996r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Dolsku – Podrzekcie (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego z 1996 r. Nr 29, poz. 355), w zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą.

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

## **Uzasadnienie do UCHWAŁY NR XLIII/283/10**

### **RADY MIASTA I GMINY DOLSK**

**z dnia 31 marca 2010r.**

#### **w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Dolsk.**

W dniu 26 marca 2008 r. Rada Miasta i Gminy Dolsk uchwałą nr XX/119/08 z dnia 26 marca 2008 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 1228/1, 1228/2, 1228/5, 1228/14, 1228/56, 1228/57, 1229/1, 1229/2, 1229/3, 1229/4, 1229/5, 1230/1, 1230/2, 1231, położonych w obrębie ewidencyjnym Dolsk, gmina Dolsk, powiat śremski, województwo wielkopolskie. Przystąpienie do opracowania planu wynikało z zainteresowania potencjalnych nabywców działkami rekreacyjnymi oraz potrzebą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Dolsk. Konsekwencją tego działania jest obecnie uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Dolsk.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powstał w oparciu o uwarunkowania środowiska określone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb tego planu. Prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca ww. projektu planu wykazała, że uwzględnia on wymogi ochrony środowiska i jakości życia mieszkańców, gwarantując utrwalenie funkcji ekologiczno-ochronnych i rekreacyjnych tego obszaru.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień oraz wyłożony został do publicznego wglądu w dniach **28.01.2010r. do 19.02.2010r.**

W dniu **15.02.2010r.** zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko rozwiązaniami.

Do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia **08.03.2010r.**, nie wpłynęły uwagi.

Analizując ustalenia zawarte w planie, należy stwierdzić, iż jego realizacja przyczyni się do rozwoju gospodarczo-społecznego Gminy Dolsk, w oparciu o ochronę elementów



środowiska naturalnego, które są podstawowymi walorami charakteru gminy, jako jednostki strukturalno-przestrzennej rozwijającej się w aspekcie rozwoju zrównoważonego.

Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk, przewiduje się koszty związane z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na sumę **1 250 000 zł.**

**Przewodniczący Rady**