

UCHWAŁA NR XXXII/189/2010  
RADY GMINY DOMINOWO

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej  
z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina Dominowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo, Rada Gminy Dominowo uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gm. Dominowo.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1 : 1 000 - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## DZIAŁ I.

## Postanowienia ogólne.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dominowo, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z § 3 pkt 1;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 6) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki budowlanej, wyrażony w procentach;

9) **linii zabudowy** – należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, przy czym planem ustala się: nieprzekraczalną linię zabudowy, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości w jakiej można sytuować zabudowę; nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp.;

10) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, magazynową, składową lub usługową np.:

- a) drobna wytwórczość, produkcja rzemieślnicza i chałupnicza,
- b) magazynowanie i przechowywanie towarów,
- c) działalność wspomagająca transport, stacje paliw, naprawa pojazdów,
- d) działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi,
- e) handel hurtowy i detaliczny,
- f) biura, siedziby firm,
- g) laboratoria badawcze;

11) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany które powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

12) **działalce budowlanej** – należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostały zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 204, poz. 2086, z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz.U. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.);
- 9) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity z 2002 r. Dz.U. Nr 147, poz. 1229 z późn. zm.);
- 10) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 80, poz. 563);
- 11) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 12) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.);

- 13) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.);
- 14) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o cechach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 199, poz. 1227 z późn. zm.).

§ 6. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń niniejszego planu został wyznaczony uchwałą Rady Gminy Dominowo Nr XIV/89/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gm. Dominowo.

3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo.

§ 7. 1. Planem objęto obszar o powierzchni: 2,00 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w południowej części gminy Dominowo, na granicy z gminą Środa Wielkopolska, w miejscowości Sabaszczewo, przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 432 z drogą gminną.

3. Obszar objęty planem miejscowym stanowi działka oznaczona numerem ewidencyjnym 3, obręb geodezyjny Sabaszczewo.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 pkt 1.

## DZIAŁ II. Ustalenia szczegółowe. Rozdział 1.

### Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące podstawowe przeznaczenia:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **P/U/MN**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych o charakterze dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**;
- 3) teren komunikacyjny stanowiący pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDp**;
- 4) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

2. Na terenie **P/U/MN** ustala się następujące kategorie przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) zieleń, w tym zieleń parkowa i izolacyjna;
- 2) trasy komunikacji samochodowej w postaci dróg wewnętrznych;
- 3) urządzenia lub sieci zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 4) urządzenia lub sieci zaopatrzenia w gaz;
- 5) inne urządzenia lub sieci niezbędne i związane z funkcjonowaniem inwestycji.

3. Na obszarze objętym planem ustala się, że zabudowa mieszkaniowa może stanowić maksymalnie 50% powierzchni zabudowy na działce.

§ 10. Niniejszym planem zmienia się przeznaczenie:

- 1) gruntów rolnych kl. IIIb o powierzchni **0,3000 ha**;
- 2) gruntów rolnych kl. IVa o powierzchni **1,7000 ha** ;

na cele określone w uchwale.

§ 11. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

- 1) teren komunikacyjny stanowiący pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDp**, dla którego szczegółowe wytyczne zostały określone w § 31;
- 2) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**, dla którego szczegółowe wytyczne zostały określone w § 32.

§ 12. Linią ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 13. Przy realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określonych niniejszą uchwałą, w szczególności ustaleniami Rozdziału 6.

§ 14. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do wysokości zabudowy i kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o 5% od wartości określonych w planie.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 15. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- 1) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli umożliwiających pobyt nie mniej niż 100 osób, poza obszarami miejskimi wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) stałych pól kempingowych lub karawaningowych umożliwiających pobyt nie mniej niż 100 osób;
- 3) garaży lub parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, dla nie mniej niż 100 samochodów ciężarowych lub 300 samochodów osobowych;
- 4) stacji obsługi lub remontowych środków transportu;
- 5) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego lub rolniczego, składające się z nie mniej niż 3 stanowisk warsztatowych;

realizowanych w ramach działalności gospodarczej określonej w § 4 pkt 10.

2. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym związanych z zaopatrzeniem w wodę i odprowadzaniem ścieków.

§ 16. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu nie należy dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, przez niekorzystne przekształcanie jej budowy oraz poprzez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa.

2. Warunek powyższy nie dotyczy koniecznych zmian, które wystąpią w czasie budowy.

3. Zakazuje się prowadzenia prac, trwale i niekorzystnie, naruszających stosunki gruntowo-wodne panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie.

4. Ustala się obowiązek selektywnego gromadzenia warstw: humusowej i mineralnej, przy czym ustala się prowadzenie bezodpadowej gospodarki masami ziemnymi.

§ 17. 1. Prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować uciążliwości dla środowiska, o których mowa w § 4 pkt 11.

2. W przypadku wystąpienia hałasu ponadnormatywnego na terenie objętym niniejszym planem nakaz zachowania standardów akustycznych spoczywa na inwestorach i właścicielach budynków, dla których jest wymagana ochrona akustyczna na podstawie przepisów prawa.

3. Ochrona przed hałasem zabudowy mieszkaniowej polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§ 18. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 19. 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.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 20. Zakazuje się ustawiania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

§ 21. Na terenie P/U/MN zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących warunków:

1) zabudowa produkcyjna, składowa, magazynowa lub usługowa:

- a) wysokość zabudowy maksymalnie do 10,00 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego elementu konstrukcyjnego budynku,
- b) ustala się przykrycie budynków dachami o dowolnej formie,
- c) ustala się realizację obiektów o wysokich walorach architektonicznych, wykonanych w technologiach zapewniających zachowanie, w ich wnętrzu, warunków wymaganych przepisami prawa, w szczególności w zakresie wymagań klimatycznych, oświetlenia i akustycznych oraz zapewniających ograniczenie niekorzystnych wpływów na zewnątrz obiektów,
- d) ustala się realizację obiektów o funkcji zgodnej z § 4 pkt 10;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:

- a) ustala się realizację zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem pkt 3,
- b) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie do dwóch kondygnacji lub do 10,00 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy lub do najwyższego elementu konstrukcji dachu,
- c) ustala się realizację budynków z dachami o nachyleniu głównych połaci od 180 do 450;

3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w jednej bryle budynku z funkcją produkcyjną, składową, magazynową lub usługową, wówczas należy zachować ustalenia pkt 2;

4) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach graniczących z drogą wojewódzką, ustala się realizację pasa terenu zieleni izolacyjnej, wzdłuż tej drogi.

§ 22. Na obszarze objętym planem dopuszcza się realizację budynków garażowych jako wbudowanych lub dobudowanych do zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej, usługowej lub mieszkaniowej, przy zachowaniu jednolitego stylu architektonicznego z resztą budynku.

§ 23. 1. Na obszarze objętym planem ustala się realizację miejsc parkingowych na własnej posesji jako wydzielone parkingi z zadrzewieniem lub garaży, w ilości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania terenu lub obiektów oraz zgodnie z przepisami prawa.

2. Ustala się, że konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi.

3. Usytuowanie stanowisk postojowych należy zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§ 24. Na obszarze planu ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem.

§ 25. Na obszarze objętym planem ustala się wskaźnik zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Na obszarze objętym planem ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 27. Na obszarze objętym planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- 1) **20,00 m** od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej;
  - 2) **5,00 m** od linii rozgraniczającej teren komunikacyjny stanowiący pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDp**;
  - 3) **5,00 m** od linii rozgraniczającej tereny dróg wewnętrznych o charakterze dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**;
  - 4) **15,00 m** od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 7.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.**

**Nie ustala się.**

#### **Rozdział 8.**

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

§ 28. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym planem ustala się podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się łączenie lub podział działek, jednak powstałe nieruchomości:

- 1) nie mogą być mniejsze niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z przepisami prawa;
- 3) granice muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 4) winny zachować gabaryty umożliwiające zlokalizowanie na nich zabudowy z zachowaniem określonych niniejszą uchwałą intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i wymaganej liczby miejsc parkingowych.

3. Powyższe zasady nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz poszerzenia dróg, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikał z faktycznych potrzeb.

#### **Rozdział 9.**

**Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**Nie ustala się.**

#### **Rozdział 10.**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 29. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z drogi gminnej (działka ozn. nr ewid. 2) za pośrednictwem wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych KDW, o których mowa w § 30.

2. Zakazuje się lokalizowania bezpośrednich zjazdów na teren P/U/MN z drogi wojewódzkiej nr 432.

§ 30. Na obszarze objętym planem wyznacza się drogi wewnętrzne o charakterze dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW i 3KDW, dla których ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym minimum 8,00 m;

- 2) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni, o szerokości minimum 5,00 m;
- 3) zakończenie placem manewrowym o wymiarach 20,00 m na 20,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przy skrzyżowaniach zachować odpowiednie, wynikające z przepisów prawa, pola widoczności;
- 5) pozostałe, nie wymienione, parametry należy realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 31. Na obszarze objętym planem wyznacza się pas techniczny, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDp**, związany z poszerzeniem drogi gminnej zlokalizowanej na działce ozn. nr ewid. 2, dla którego ustala się:

- 1) szerokość 1,00 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację chodnika, zgodnie z przepisami prawa;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przepisami prawa;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni, zgodnie z przepisami prawa;
- 5) inne niewymienione elementy realizować zgodnie z przepisami prawa.

§ 32. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonym na rysunku planu symbolem **E**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) ustala się realizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się jej przeniesienie w inne miejsce, przy zachowaniu przepisów prawa oraz na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do infrastruktury energetycznej.

§ 33. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury oraz realizację nowej w liniach rozgraniczających terenów **KDW i KDp**, przy zachowaniu przepisów prawa, a także następujących warunków:

**1) ścieki bytowe:**

- a) do sieci kanalizacji komunalnej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) do czasu realizacji kanalizacji komunalnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;

**2) ścieki przemysłowe:**

- a) ścieki przemysłowe nie odpowiadające składem ściekom bytowym należy podczyszczać, przez indywidualny system oczyszczania, do odpowiednich parametrów określonych w przepisach prawa,
- b) dopuszcza się zastosowanie zamkniętych obiegów wodnych, zgodnie z przepisami prawa;

**3) wody opadowe i roztopowe:**

- a) czyste wody opadowe należy zagospodarować w granicy działki, w celu zatrzymania jak największej ilości wód opadowych w gruncie i umożliwienia zasilania wód gruntowych wodami opadowymi,
- b) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg oraz z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej,
- c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice działki budowlanej;

**4) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych:**

- a) z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- b) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wód podziemnych pod warunkiem pokrycia zapotrzebowania na wodę w zasobach dyspozycyjnych, zgodnie z warunkami korzystania z wód regionu oraz z zachowaniem przepisów prawa,
- c) ustala się rozmieszczenie hydrantów, zgodnie z przepisami prawa;

**5) zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- a) ze stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem E, o której mowa w § 32, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji stacji transformatorowej, dopuszcza się korzystanie z urządzeń elektroenergetycznych istniejących poza granicami planu,
  - c) zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do infrastruktury energetycznej;
- 6) **zaopatrzenie w gaz:** dopuszcza się podłączenie do sieci gazowej, zgodnie z przepisami prawa, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 7) **zaopatrzenie w ciepło:** przy ogrzewaniu budynków zastosować nośniki energii charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa gazowe, paliwa płynne, energia elektryczna, dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 8) **inne elementy infrastruktury :** zgodnie z przepisami prawa.

#### **Rozdział 11.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

Nie ustala się.

#### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy końcowe.**

§ 34. Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi:

- 1) zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 35. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1 %.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dominowo.

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



Przewodniczący Rady  
Krzysztof Pysak



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXII/189/2010  
Rady Gminy Dominowo  
z dnia 27 maja 2010 r.  
Zalacznik1.pdf

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/189/2010  
Rady Gminy Dominowo  
z dnia 27 maja 2010 r.  
Zalacznik2.doc

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego zagospodarowania przestrzennego  
terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina  
Dominowo**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/189/2010  
Rady Gminy Dominowo  
z dnia 27 maja 2010 r.  
Zalacznik3.doc

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach  
publicznych**



Przewodniczący Rady  
*[Signature]*  
Krzysztof Prusak

### Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały Nr XXXII/189/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 27 maja 2010 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina Dominowo.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały Nr XIV/89/2008 Rady Gminy Dominowo z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gm. Dominowo.

Plan miejscowy jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dominowo, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/188/2010 Rady Gminy Dominowo z dnia 27.05.2010 r.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) zwanej dalej „upzp”, została przeprowadzona procedura sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przewidziana w art. 17 upzp. Ponadto uwzględnione zostały zapisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) zwanej dalej „uiuś” oraz innych przepisów prawa.

1. Stosownie do art. 17 pkt 1 upzp oraz w Gazecie Średzkiej w dniu 2.10.2008 r. ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Dominowie w dniach od 26.09.2008 r. do 24.10.2008 r. W wyznaczonym w ww. dokumentach terminie nie został złożony żaden wniosek w przedmiotowej sprawie. W związku z wejściem w życie uiuś w Gazecie Średzkiej w dniu 1.10.2009 r. ukazało się raz jeszcze ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu, a także zamieszczono obwieszczenie w BIPie. Ponownie w wyznaczonym terminie nie został złożony żaden wniosek w przedmiotowej sprawie.

2. Pismami z dnia 26 września 2008 r. oraz z dnia 10 grudnia 2008 r. wysłano zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina Dominowo. Wnioski przyjmowane w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia wpłynęły od następujących instytucji:

- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego, Departament Infrastruktury,
- Wojewódzki Sztab Wojskowy,
- Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Inspektorat we Wrześni,
- Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA Oddział w Zielonej Górze,
- Starosta Średzki,
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Zachód S.A.,
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu,
- Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Poznaniu,
- Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
- Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego, Departament Infrastruktury,
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Środzie Wlkp.,
- Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu Zarząd Zlewni Środkowej i Dolnej Warty,

- Enea Operator, Rejon Dystrybucji Września,
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wlkp.,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska.
- Szefostwo Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,

3. Na podstawie art. 53 uuiś Wójt Gminy Dominowo w dniu 10 grudnia 2008 r. zwrócił się z prośbą o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu. Uzgodnienia przyjmowano w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odpowiedzi wpłynęły od:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.

4. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a i lit. b Wójt Gminy Dominowo w dniu 21.09.2009 oraz 28.09.2009 roku skierował do Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz do Burmistrza Środy Wielkopolskiej zawiadomienie o udostępnieniu do opiniowania projektu planu. Otrzymano pozytywną opinię Komisji Urbanistyczno-Archi-tektonicznej.

5. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. c upzp oraz art. 54 ust. 1 uuiś Wójt Gminy Dominowo za-wia- domił o opiniowaniu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. W dniu 10.11.2009 r. wpłynęła negatywna opinia.

Ustosunkowując się do negatywnej opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowi-ska w Poznaniu zajęto następujące stanowisko odnośnie zgłoszonych uwag:

Uwzględniono uwagi zawarte w punktach 1 lit. a) i lit. b) oraz od punktu 3 do punktu 9 w zaproponowanym zakresie i wprowadzono zmiany do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwaga nr 1 lit. c) W projekcie planu zaznaczono przebieg linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV, a także wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,00 m od ww. linii. Na tym obszarze niedozwolone jest sytuowanie budynków. Wyzna- czenie nieprzekraczalnej linii zabudowy jest równoznaczne z wyznaczeniem terenu obję- tego ponadnormatywnym oddziaływaniem w zakresie emisji pól elektromagnetycznych oraz hałasu.

Uwaga nr 2 Brak jest stosownych opracowań w zakresie oddziaływania drogi wojewódz- kiej nr 432 na stan jakości powietrza. W związku z tym nałożono na inwestora obowiązek realizacji odpowiedniej zieleni izolacyjnej wzdłuż ww. drogi w celu ograniczenia ewentu- alnego niekorzystnego oddziaływania powodowanego emisją substancji do powietrza.

6. Na podstawie art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspek- cji Sani- tarnej oraz art. 54 ust. 1 uuiś Wójt Gminy Dominowo zawiadomił o opiniowaniu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Państwowe- go Powia- towego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp. W dniu 3.11.2009 r. wpłynęła pozytyw- na opinia.

7. Na podstawie art. 17 pkt 7 upzp, Wójt Gminy Dominowo w dniu 28.09.2009 r. zawiadomił o uzgadnianiu właściwe organy administracji. Uzgodnienia przyjmowano w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odpowiedzi wpłynęły od następujących instytucji:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Środzie Wlkp.,
- Szefostwo Służby Ruchu Lotniczego RP,
- Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Środzie Wielkopolskiej,
- Zarząd Województwa Wielkopolskiego,
- Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu,
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne Zachód S.A.,
- Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
- Wojewoda Wielkopolski,
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.,
- Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Poznaniu,

- GDDKiA Oddział w Poznaniu,
- PGNiG SA Oddział w Zielonej Górze,
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Poznaniu,
- Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Inspektorat we Wrześni,
- Zarząd Dróg Powiatowych w Środzie Wlkp.,
- Starosta Średzki,
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu,
- Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

8. 8. Stosownie do art. 17 pkt 10 upzp oraz art. 39 w związku z art. 54 ust. 2 uuiś ogłoszenie o wyłożeniu projektu studium do publicznego wglądu ukazało się Gazecie Średzkiej w dniu 11.02.2010 r. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Dominowo w dniach od 11.02.2010 r. do 30.03.2010 r. oraz ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej w dniu 11.02.2010 r. W trakcie dyskusji publicznej wyznaczonej na dzień 11.03.2010 r. nie wniesiono żadnych uwag.

W ustawowym terminie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia projektu planu (tj. do dnia 30.03.2010 r.) do siedziby Urzędu Gminy Dominowo nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca projektu planu.

Wobec wyczerpania przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) procedury, przedłożono Radzie Gminy Dominowo projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkalniowej w Sabaszczewie, gm. Dominowo.



Przewodniczący Rady  
*Krzysztof Prusak*  
 Krzysztof Prusak



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu  
miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej  
z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w Sabaszczewie, gmina Dominowo.**

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 19 lutego 2010 r. do 15 marca 2010 r. W dniu 11 marca 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w miejscowym planie rozwiązaniami.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) uwagi były przyjmowane do 30 marca 2010 r.

W ustawowym terminie, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym, Rada Gminy Dominowo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.



Przewodniczący Rady  
*[Signature]*  
Krzysztof Prusak

.....  
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy Dominowo)

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz  
zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Gminy Dominowo, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- ustawę z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity z 2008 r., Dz. U. Nr 88 poz. 539);
- ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami);
- ustawę z dnia z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005 r., Dz.U. nr 236 poz. 2008 z późniejszymi zmianami);
- ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity z 2006 r., Dz. U. Nr 123, poz. 858 z późniejszymi zmianami);
- ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2006 r., Dz. U. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami);
- ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
- prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego;

oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2. Środki na realizację infrastruktury technicznej gmina może uzyskać z wykorzystaniem następujących źródeł finansowania:

- dochody własne gminy;
- fundusze strukturalne z Unii Europejskiej;
- dotacje;
- pożyczki preferencyjne;
- opłaty adiacenckie ponoszone przez właścicieli;

- środki własne zarządców dróg.

§ 3. W pobliżu głównej drogi sąsiadującej z terenem opracowania przebiegają podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§ 4. 1. Wykonanie przyłączy energetycznych leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 5. Zgodnie z § 11 ustaleń planu, terenami publicznymi są:

- teren komunikacyjny stanowiący pas techniczny związany z poszerzeniem istniejącej drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDp**;
- teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§ 6. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustala się z drogi gminnej (działka ozn. nr ewid. 2) za pośrednictwem wyznaczonych w planie dróg wewnętrznych **KDW**.

2. Budowa pasa technicznego związanego z poszerzeniem drogi publicznej obciąży budżet Gminy.

3. Realizacja dróg wewnętrznych należy do zadań inwestora lub właścicieli.

Przewodniczący Rady

  
Krzysztof Prusak

.....  
(podpis Przewodniczącego Rady Gminy Dominowo)

