



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 października 2017 r.

Poz. 6464

UCHWAŁA NR XXXIV/432/17 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 25 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zborowo, terenu w rejonie ulicy Zbożowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zborowo, terenu w rejonie ulicy Zbożowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych;
- 3) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, liczonej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, wyznaczonej przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian budynków do powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

- 6) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, o kącie nachylenia połąci dachowych określonym w uchwale;
- 7) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDD – teren publicznej drogi dojazdowej,
 - b) KD – teren przeznaczony pod poszerzenie publicznej drogi dojazdowej.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady wydzielania działek budowlanych zawarte w uchwale nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, pod poszerzenie drogi publicznej, dojścia, dojazdu, oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic oraz urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów wyłącznie na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni nie większej niż 1,0 m²;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych w części ogrodzenia powyżej wysokości 0,5 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń z przeseł wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
 - b) nie wymienionego w lit. a – 1,8 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” obejmującego cały obszar objęty planem.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) pas techniczny rowu, zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość 4 m od granicy rowu;
 - b) zakaz lokalizacji budynków;
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej;
 - d) po skanalizowaniu rowu przestaje obowiązywać określony pas techniczny;
- 2) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych oraz wszelkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków, w tym także sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Poznań-Ławica.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,50;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 4,0 m do okapu dachu stromego lub do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 2500 m²;

- 10) kolor minimum 80% elewacji budynku - biel, odcienie beżów, szarości lub zastosowanych materiałów budowlanych;
- 11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD lub z ulicy Zbożowej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem poprzez teren przeznaczony pod poszerzenie publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu przeznaczonego pod poszerzenie publicznej drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) przeznaczenie pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej z indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody,
 - c) dopuszczenie lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zaopatrzenia z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie wyznacza się terenów dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. 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 15%.

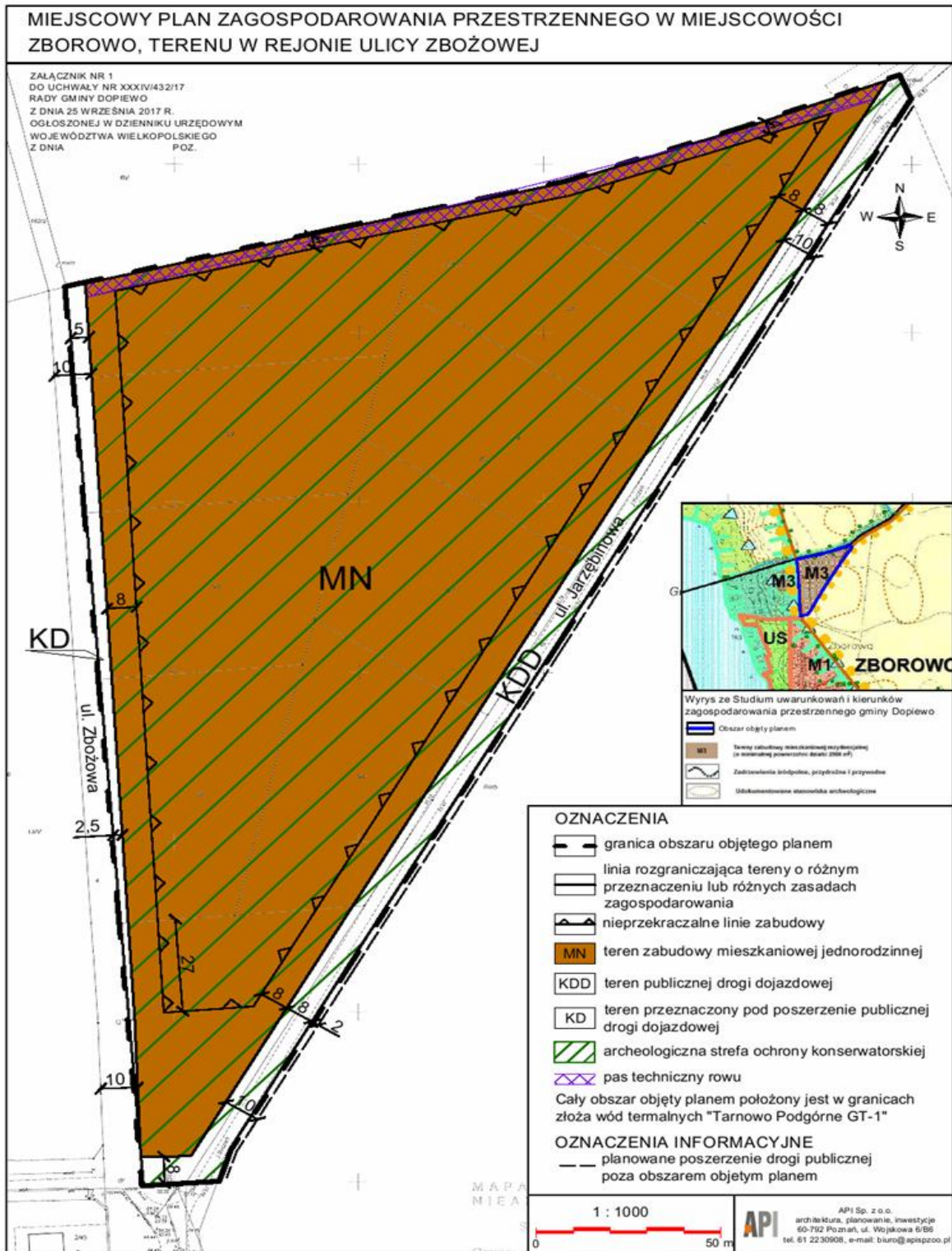
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady

(-) Leszek Nowaczyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/432/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 września 2017 r.



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/432/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 września 2017 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zborowo, terenu w rejonie ulicy Zbożowej.

Na podstawie art. 17 pkt. 14) oraz art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§1

Projekt miejscowego planu w miejscowości Zborowo, terenu w rejonie ulicy Zbożowej wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 2 grudnia 2016 r. do 27 grudnia 2016 r., termin składania uwag wyznaczono do 12 stycznia 2017 r. W przedmiotowym terminie wniesiono uwagi, z których jedna nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Dopiewo. Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	13.01.2016r	osoby prywatna	Zmniejszenie minimalnej powierzchni działek budowlanych.	Działki o nr ewid. 5/1 do 5/10 obręb Zborowo	MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		x	Uwaga nieuwzględniona przez Wójta Gminy Dopiewo.

§2

Projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 21 marca 2017 r. do 13 kwietnia 2017 r., termin składania uwag wyznaczono do 04 maja 2017 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie podejmuje się ich rozstrzygnięcia.

§3

Projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca 2017 r. do 19 lipca 2017 r., termin składania uwag wyznaczono do 2 sierpnia 2017 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie podejmuje się ich rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3
do Uchwały XXXIV/432/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 września 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Zborowo, terenu w rejonie ulicy Zbożowej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Na obszarze objętym opracowaniem planu projektuje się gminne drogi publiczne. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dopiewo, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gmin – uczestników Związku Międzygminnego „Centrum Zagospodarowania Odpadów – SELEKT” oraz z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.