



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 października 2017 r.

Poz. 6465

UCHWAŁA NR XXXIV/433/17 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 25 września 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewo w rejonie ulicy Trzcielińskiej, działki nr ewid. 761/2, 761/4 i 761/5.

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewo w rejonie ulicy Trzcielińskiej, działki nr ewid. 761/2, 761/4 i 761/5”, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dopiewo Rady Gminy Dopiewo Nr XVI/226/16 z dnia 29.02.2016 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1: 1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewo w rejonie ulicy Trzcielińskiej, działki nr ewid. 761/2, 761/4 i 761/5;
- 2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Plan obejmuje obszar, którego granice określone są na rysunku planu.

§ 2. 1. Wyjaśnienie pojęć użytych w niniejszym planie:

- 1) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz - określonych w ustaleniach planu - budowli. Linie zabudowy określone w planie nie dotyczą okapów i gzymsów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i części podziemnych obiektów budowlanych, które mogą być wysunięte przed wyznaczoną linię zabudowy z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym kontenerowych stacji transformatorowych), których lokalizacja powinna być zgodna z przepisami prawa budowlanego i przepisami odrębnymi;
- 3) dach stromy – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;

- 4) powierzchnia zabudowy – dopuszczona na danej działce budowlanej lub terenie określona jest stosunkiem powierzchni zabudowy budynku (budynków) do powierzchni działki budowlanej lub terenu, wyrażonym w procentach. Przez powierzchnię zabudowy budynku należy rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym (rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu); do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, zadaszeń, wykuszy, a także nadwieszanych części budynku powyżej parteru;
- 5) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy rozumianej, jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) budynek gospodarczo-garażowy – budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 7) sieci i obiekty infrastruktury technicznej – sieci i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłe oraz elektroenergetyczne.

2. Pozostałe pojęcia użyte w niniejszej uchwale zgodne są z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i usług komunalnych, oznaczony na rysunku planu symbolem P/UK;
- 2) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-D.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym żadna część budynku (okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami, taras, schody zewnętrzne, pochylnia) nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy o więcej niż 1,5 m;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących działek w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zabudowy;
- 3) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę, płyta warstwowa, blachodachówka i blacha w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy i czarny;
- 4) pokrycie dachów płaskich: materiały bitumiczne, membrany foliowe, membrany gumowe, płyty warstwowe;
- 5) pokrycie elewacji:
 - a) elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, blachą,
 - b) zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych,
 - c) w przypadku stosowania tynków – kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją odcieni bieli oraz kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnobezowych z dopuszczeniem kolorowych akcentów,
 - d) nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej.

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

- 1) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- 2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

- 3) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
 - a) dopuszczenie wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
 - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania istniejących drzew i zadrzewień, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 7) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, drenarskiego z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) urządzeń reklamowych wolnostojących i wielkoformatowych,
 - b) tablic reklamowych i rządzeń reklamowych na budynkach, z zastrzeżeniem pkt 2) lit. c);
 - c) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych od strony dróg;
 - d) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach,
 - e) prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów małej architektury,
 - b) lokalizację tablic informacyjnych i szyldów,
 - c) umieszczanie na budynkach tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów o łącznej powierzchni do 8,0 m², przy czym reklamy te mogą być związane wyłącznie z działalnością prowadzoną na terenie na którym zlokalizowane są budynki.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i usług komunalnych, oznaczonego symbolem P/UK:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów oraz budynków wymagających zapewnienia podwyższonych standardów akustycznych w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się:
 - a) lokalizację budynków produkcyjnych, składowych, magazynowych, usługowych,
 - b) lokalizację budynków socjalnych,

- c) lokalizację budynków i obiektów schroniska dla zwierząt;
 - d) lokalizację budynków i obiektów związanych z przetwarzaniem, unieszkodliwianiem, transportem i segregacją odpadów;
 - e) lokalizację budynków i obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków;
 - f) lokalizację budynków garażowo-gospodarczych,
 - g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,60,
 - h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,001,
 - i) maksymalną powierzchnię zabudowy - 80%,
 - j) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
 - k) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 3000 m²,
 - l) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków – nie więcej niż 15,0 m,
 - m) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli – nie więcej niż 20,0 m,
 - n) maksymalną liczbę kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
 - o) dowolną geometrię dachu, przy zachowaniu jednolitej formy na całym obszarze;
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
 - b) lokalizację zieleni urządzonej,
 - c) lokalizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia obszaru objętego opracowaniem planu na terenie obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych Tarnowo-Podgórne GT-1.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem w rozumieniu przepisów odrębnych:

- 1) nie ustala się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki, niż przewidują ustalenia planu na poszerzenie drogi lub korektę przebiegu pasa drogowego;
- 4) ustalone w planie zasady podziału terenów nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których można dokonywać niezależnie od przyjętych w planie ustaleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizacji przeszkód lotniczych w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
 - a) obsługę terenu objętego planem poprzez układ istniejących dróg publicznych gminnych znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez teren drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D,
 - b) nakaz realizacji włączenia zjazdów na drogi publiczne z zachowaniem przepisów szczególnych;

- c) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych:
- 2 stanowiska postojowe na każde 200 m² powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, usługowych i magazynowych,
 - minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - zapewnić w odpowiedniej ilości miejsca postojowe dla samochodów powyżej 3,5t związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową, magazynową i usługową oraz wyznaczyć place rozładunku, załadunku i place manewrowe;
- 2) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, w tym budowa podziemnych lub naziemnych zbiorników przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków:
- a) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie do czasu budowy kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków,
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z powierzchni utwardzonych dróg nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) docelowe podłączenie terenu objętego planem do sieci gazowej;
- 7) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - c) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie odcinka napowietrznej linii elektroenergetycznej, kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 9) w zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych ustala się korzystanie z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci telekomunikacyjnych.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania tymczasowej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z procesem budowlanym;
- 2) dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 15. 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%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady

(-) Leszek Nowaczyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIV/433/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 września 2017 r.



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIV/433/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 września 2017 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewo w rejonie ulicy Trzcielińskiej, działki nr ewid. 761/2, 761/4 i 761/5.

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

§1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewo w rejonie ulicy Trzcielińskiej, działki nr ewid. 761/2, 761/4 i 761/5 wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 21 lipca 2017r. do 11 sierpnia 2017r., termin składania uwag został wyznaczony na dzień 25 sierpnia 2017r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono uwag.

§2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewo w rejonie ulicy Trzcielińskiej, działki nr ewid. 761/2, 761/4 i 761/5, jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXIV/433/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 września 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dopiewo w rejonie ulicy Trzcielińskiej, działki nr ewid. 761/2, 761/4 i 761/5, 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.