



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 sierpnia 2019 r.

Poz. 7019

UCHWAŁA NR XII/131/19 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 29 lipca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Poznańskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Poznańskiej, 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, będąca integralną częścią 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) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje mieszkalne i usługowe niezależnie od proporcji;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45°;
- 5) 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;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;

- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN/U, 2MN/U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni, spoczników i dociepleń budynków oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, przedsiionków, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych, z wyłączeniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdżalnię, dojazdu, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 8) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 9) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 10) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w pkt 8, 9 dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 11) zakaz stosowania blachy falistej i trapezowej jako materiału elewacji zewnętrznej budynków i garaży.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich magazynowaniem oraz zbieraniem;
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z obsługą podróży, w tym stacji paliw i myjni samochodowych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U oraz teren zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U, kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 9. 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 zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, obejmującego cały obszar planu.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenach 1MN/U, 2MN/U – 700 m²,
 - b) na terenie MW/U – 800 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej na terenach 1MN/U, 2MN/U i MW/U – 16 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 12. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, z dopuszczeniem lokalizacji maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej z zastrzeżeniem ustaleń §5;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 5) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,70 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;

- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 4,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, z dopuszczeniem lokalizacji maksymalnie dwóch budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych, z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;
- 3) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku usługowego na działce budowlanej z zastrzeżeniem ustaleń §5;
- 4) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 5) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 4,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 12) geometrię dachów – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;
 - 13) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² z zastrzeżeniem ustaleń §5;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m;
- 8) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) jednego stanowiska postojowego na 45 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszczenie, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

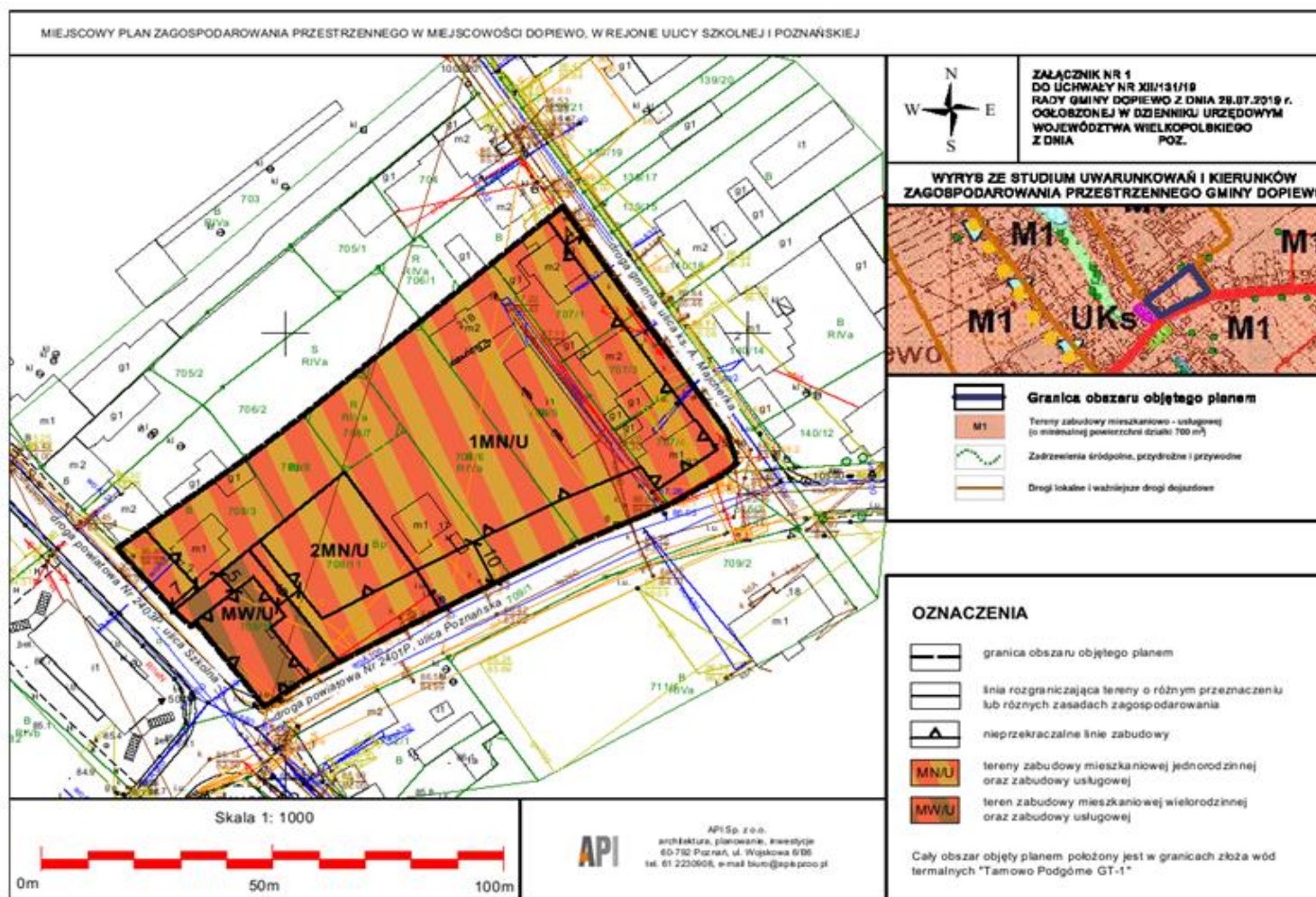
§ 17. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

§ 19. 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 XII/131/19
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 29 lipca 2019 r.



**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/131/19
Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lipca 2019 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Poznańskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2018 r. do 14 stycznia 2019 r. W dniu 04 stycznia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 stycznia 2019 r.

Z uwagi na konieczność wprowadzenia korekt do projektu planu niezbędne było ponowienie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 07 czerwca 2019 r. do 28 czerwca 2019 r. W dniu 28 czerwca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 lipca 2019 r.

§2. W ustawowym terminie nie została wniesiona żadna uwaga, w związku z czym Rada Gminy Dopiewo nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/131/19
Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lipca 2019 r.**

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.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) na obszarze objętym planem nie projektuje się gminnych dróg publicznych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 4) zadania z zakresu 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. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 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 lub zarządców nieruchomości.