



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia środa, 27 grudnia 2023 r.

Poz. 12475

UCHWAŁA NR LXV/840/23 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 18 grudnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrówka, w rejonie ulicy Gościniec i Plac Szlaku Bursztynowego, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrówka, w rejonie ulicy Gościniec i Plac Szlaku Bursztynowego, gmina Dopiewo, zwaną dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonym uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. ze zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, 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*;
- 4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4*.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię pochylni i spoczników oraz na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów, schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, standardy, wytyczne.
- 7) usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi z zakresu handlu, gastronomii, ochrony zdrowia, usług oświaty, biur, urzędów pocztowych, itp., realizowane w lokalach użytkowych budynków mieszkaniowych wielorodzinnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MW-U.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przeseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 5), 6) i 7);
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m².
- 9) zakaz realizacji zabudowy tymczasowej, z wyjątkiem obiektów tymczasowych związanych z zapleczem budowy, w okresie jej trwania.

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

- 1) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

§ 6. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. Dla terenu MW-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami podstawowymi zlokalizowanymi w parterze budynku;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku w granicy z działkami sąsiednimi, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy- 40% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 7) dachy dowolne. W przypadku zastosowania dachów pochyłych, kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.
- 8) maksymalną wysokość 9,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- 10) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, czarnym, szarym i białym;
- 12) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału bitumicznego, dachówkopodobnego lub blachy na rąbek, w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych- 700 m²;
- 14) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki oraz 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usługowej budynku na terenie działki.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20,0m,
- 2) minimalna powierzchnia działki: 700m².
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) nakaz zachowania ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych wg przepisów odrębnych dotyczących m.in.: zachowania odległości pionowych i poziomych, organizacji miejsc pracy oraz prac przy użyciu sprzętu mechanicznego;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np.: zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 3) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci kanalizacyjnej nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów MW-U do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
- 10) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 4 pkt 4, 6, 7 i 8, zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

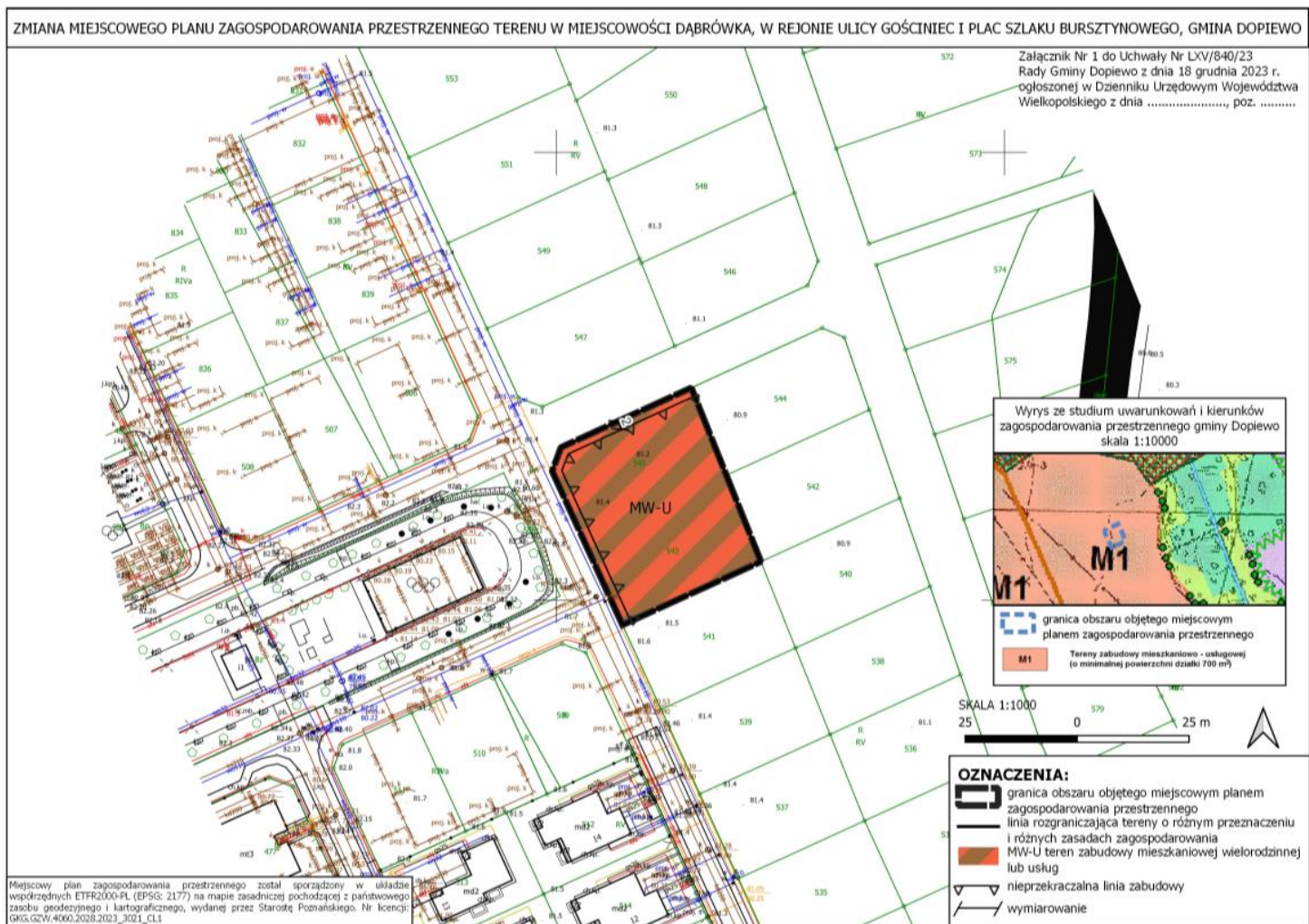
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

§ 16. Wykonanie 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 2 do Uchwały Nr LXV/840/23
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 18 grudnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrówka, w rejonie ulicy Gościniec i Plac Szlaku Bursztynowego, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu od 09 czerwca 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 14 lipca 2023 r. W przedmiotowym terminie wniesiono uwagę, które nie została w całości 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.	10.07.2023	Krzysztof Kołodziejczyk Radny Gminy Dopiewo	1. Zwracam się z prośbą o zmianę dot. przeznaczenia terenów. W szczególności proszę, aby proponowane brzmienie „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.” zastąpić zapisem „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami”.	Obszar całego planu	Nazewnictwo przeznaczenia rodzaju zabudowy		X	
			2. Zwracam się z prośbą o zmianę dot. ustalenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W szczególności proszę, aby proponowane brzmienie: „1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usług; 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego	Obszar całego planu	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu		X	

			budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami zlokalizowanymi w parterze budynku" zastąpić zapisem: „1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami; 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami; 3) nakaz zagospodarowania kondygnacji parterowej budynków usługami podstawowymi”.					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

§2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożono do publicznego wglądu od 11 października 2023 r. do 2 listopada 2023 r. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 16 listopada 2023 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono uwag. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygnięcia Rady Gminy Dopiewo w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXV/840/23
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 18 grudnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrówka, w rejonie ulicy Gościniec i Plac Szlaku Bursztynowego, gmina Dopiewo, 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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 nie projektuje się gminnych dróg publicznych.
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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXV/840/23
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 18 grudnia 2023 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**