



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 24 lutego 2023 r.

Poz. 2192

UCHWAŁA NR LI/696/23 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 30 stycznia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ewidencyjnym Dopiewo, w rejonie ul. Trzcielińskiej i ul. Wyzwolenia, 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ewidencyjnym Dopiewo, w rejonie ul. Trzcielińskiej i ul. Wyzwolenia, gmina Dopiewo, 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;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

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

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

- 1) 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;
- 2) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) 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;
- 4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U;
- 2) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD.

§ 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, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych i szyldów, skierowanych do użytkowników autostrady A2 mogących rozpraszać ich uwagę, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 3 m 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 8 m²;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m²;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni do 12 m² i o maksymalnej wysokości do 6 m nad poziomem terenu w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m;
- 8) zakaz sytuowania wszelkich obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 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 z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich magazynowaniem oraz zbieraniem, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie zbierania odpadów oraz wstępnego magazynowania, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 6) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości, w tym akustyczne, w celu zachowania poziomów określonych w przepisach odrębnych, w szczególności od strony autostrady A-2.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

- 1) w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 53-25/32 ujętego w ewidencji zabytków, wyznaczonego na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w granicach obszaru ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 53-25/30 ujętego w ewidencji zabytków, wyznaczonego na rysunku planu, zakaz prowadzenia wszelkich działań budowlanych, przemysłowych, gospodarczych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 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 – 3000,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek 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 granicach strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu, nakaz uwzględnienia ustaleń §7 pkt 2;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) pas techniczny rowu, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość – 5,0 m,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej.

§ 12. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U, 2P/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych produkcyjnych, magazynowych, składów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w ramach jednej działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 i 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających: portiernie, kontenery techniczne, kontenery socjalne z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających o powierzchni zabudowy nie większej niż 30,0 m² poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków – 15,0 m,
 - b) budowli – 20,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji o maksymalnej wysokości do 25,0 m;
- 12) dowolną geometrię dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000,0 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych klasy dojazdowej.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 2) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej jednak nie mniej niż trzy stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - b) jedno stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej jednak nie mniej niż trzy stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - c) jedno stanowisko postojowe na 200 m² powierzchni użytkowej funkcji magazynowej i składowej jednak nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na 3 zatrudnionych w zabudowie składów i magazynów;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów 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 komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, 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 zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych

źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 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 uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

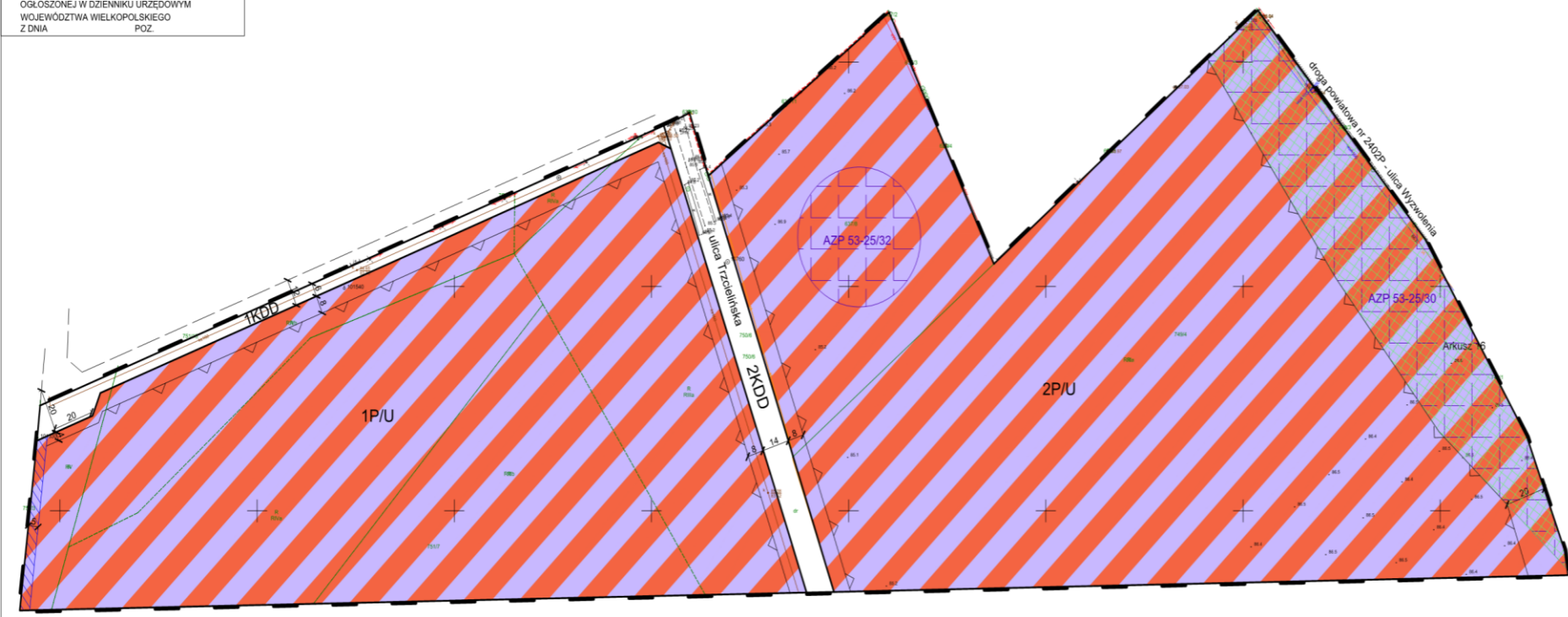
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

(-) Leszek Nowaczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM DOPIEWO, W REJONIE UL. TRZCIELIŃSKIEJ I UL. WYZWOLENIA, GMINA DOPIEWO

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LI/196/23
RADY GMINY DOPIEWO Z DNIA 30 STYCZNIA 2023 R.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO
Z DNIA POZ.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOPIEWO



- OZNACZENIA**
- granicze obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 1P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
 - KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - strefa zieleni
 - obszary ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków
 - pas techniczny rowu
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- granica linii wyznaczającej projektowany przebieg drogi zlokalizowanej poza obszarem planu
- C cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1"

- granicze obszaru objętego planem
- 1P/U Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- Autostrada A2
- Drogi klasy głównej
- Drogi klasy zbocznej
- Drogi lokalne i małopięte drogi dojazdowe
- Wskazy
- Granica Wielkopolskiej Doliny Kujawskiej
- Zabudowania odcupne, przydrożne i przydrożne
- Ciągi zieleni (odcięte)
- Regionalne stopy rowosowa
- Lokalne stopy rowosowa

API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inżynieria
65-700 Piława, ul. Wolności 8/8B
tel. 81 2232000, e-mail: biuro@api.gov.pl

SKALA 1:1000

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/696/23
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 30 stycznia 2023 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ewidencyjnym Dopiewo, w rejonie ul. Trzcilińskiej i ul. Wyzwolenia, gmina Dopiewo.

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 października 2022 r. do 01 listopada 2022 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 28 października 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 listopada 2022 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec powyższego Rada Gminy Dopiewo nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LI/696/23
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 30 stycznia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie 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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ewidencyjnym Dopiewo, w rejonie ul. Trzcielińskiej i ul. Wyzwolenia, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Dopiewo będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 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) 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;
- 4) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo.

§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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LI/696/23
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 30 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**