



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 października 2024 r.

Poz. 8174

UCHWAŁA NR VI/50/24 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 30 września 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Maratońskiej, 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 2024 r., poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Maratońskiej, 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 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 2*.
- 3) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 3*;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej lub równym 25°;
- 3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej lub równym 15°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie minimum 50% ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię

na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 7) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) nadziemnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) powierzchni kondygnacji - należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) kondygnacji nadziemnej - należy przez to rozumieć kondygnację nadziemną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) udziale powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 8);
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach MNW 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;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach MNW 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;
- 5) 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.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) nakaz zachowania, na terenach MNW, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6. Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie ustala się terenów wymagających określenia wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Dla terenu MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej lub zblokowanego z budynkiem mieszkalnym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego zblokowanego z budynkiem mieszkalnym w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy- 0,25
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy-0,10
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej- 55%
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy- 25%
- 11) maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych: 9m
- 12) maksymalną wysokość zabudowy budynków gospodarczo- garażowych:
 - w przypadku zastosowania dachu płaskiego- 4m
 - w przypadku zastosowania dachu skośnego- 6m
- 13) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynków mieszkalnych- 2, w tym poddasze użytkowe,
 - budynków gospodarczo- garażowych – 1;
- 14) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 15) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 16) dla budynków mieszkalnych dachy pochyłe, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°.
- 17) dla budynków gospodarczo-garażowych dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 25° do 45°;
- 18) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
- 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego i drewnianego, czarnym, szarym i białym, z uwzględnieniem pkt. 20);
- 20) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych wykonanych ze srebrnej blachy;
- 21) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub grafitowym;
- 22) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,
 - b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym dodatkowo 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;

23) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700m² wyłącznie dla obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 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 zachowania wszelkich ograniczeń w sytuowaniu obiektów budowlanych w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotnisk oraz w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg, zlokalizowanych poza obszarem planu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 2) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg zlokalizowanych poza obszarem planu, 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:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z terenów MNW 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 nie przekraczającej mocy 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 nie przekraczającej mocy 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. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

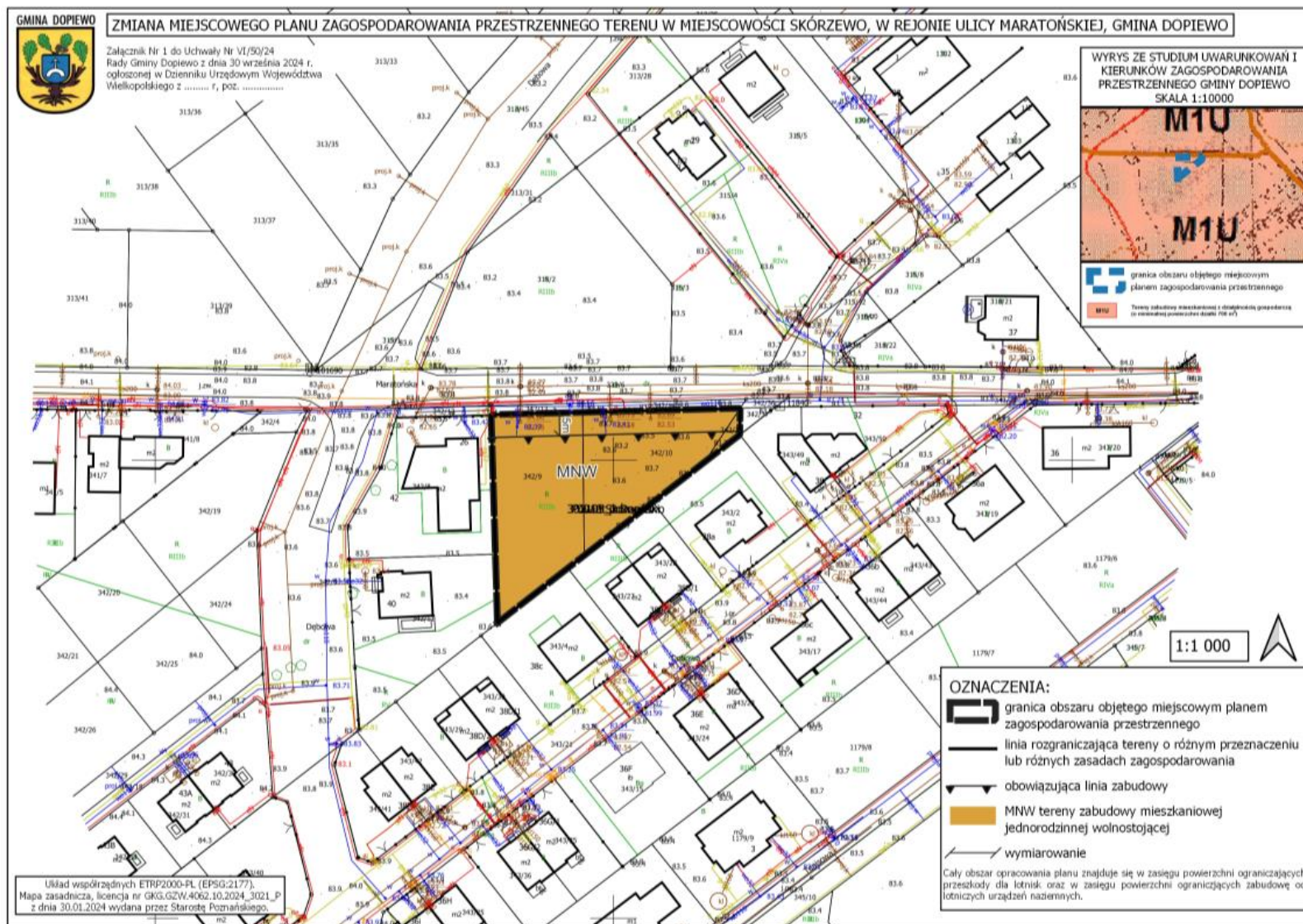
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

§ 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.

Wiceprzewodniczący Rady

(-) Wojciech Dorna



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VI/50/24
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 30 września 2024 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 Skórzewo, w rejonie ulicy Maratońskiej, gmina Dopiewo, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 3
do uchwały Nr VI/50/24
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 30 września 2024 r.

Zalacznik3.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**