PROJEKT
Wyłożenie do publicznego wglądu 20.09.2023

Uchwała Nr …….
Rady Gminy Dopiewo
z dnia …… roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ulic Długiej, Gajowej i Leśnej, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ulicy Długiej, Gajowej i Leśnej, gmina Dopiewo zwany 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" - z*ałącznik 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) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, który posiada jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy, przy czym powierzchnia usługowa budynku stanowi nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
   2) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
   3) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15°;
   4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej lub równym 15°;
   5) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   6) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć sumę elewacji (całkowitą szerokość budynku) liczoną od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę;
   7) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
   8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych;

9) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać 40% minimum elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych;
10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
11) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej
12) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
13) parkingu w zieleni - należy przez to rozumieć parking, na którym nie więcej niż co 5 stanowisko postojowe podzielone jest zielenią o wysokości powyżej 2m - szerokość pasa wydzielającego min. 1,5 m;
14) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej;
15) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wymiar od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyżej położonego punktu konstrukcji dachu (kalenicy);
16) zieleni ozdobnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe zadrzewienia i zakrzewienia kształtowane i komponowane przez człowieka.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U;
3) teren usług sakralnych, oznaczony symbolem Uks;
4) teren publicznej zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
6) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
2) zakaz budowy automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług na terenach ZP, KDD i KDW
3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 4), 5) i 6);
4) dopuszczenie lokalizacji na terenach MN/U szyldów wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 3 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 3 m^2;
5) dopuszczenie lokalizacji na terenach 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 3 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 3 m^2;

6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 3 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 3 m^2;
7) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu, obiektów budowlanych, zlokalizowanych poza ustaloną linią zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
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 istniejących drzew, niekolidujących z zabudową i zagospodarowaniem terenu;
4) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) nakaz zachowania, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) nakaz zachowania, w przypadku lokalizacji usług oświaty na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się:
1) obszar zewidencjowanego stanowiska archeologicznego, ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 52-25/122, gdzie ustala się:
   a) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjowanego stanowiska archeologicznego;
   b) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
2) budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, gdzie ustala się:
   a) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
   b) nakaz uzgodnienia prac budowlanych i konserwatorskich z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, na podstawie dokumentacji projektowej,
   c) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
   d) zakaz zewnętrznego ocieplenia ścian budynku,
   e) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachu.
3) budynek wpisany do rejestru zabytków, gdzie ustala się:
   a) nakaz uwzględnieniach wszelkich ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,

b) dla terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu nakaz dostosowania nowej zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie budynku podlegającego ścisłej ochronie konserwatorskiej do zabytkowego otoczenia,
c) dla terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu zakaz stosowania elementów mogących stanowić swoistą dominantę przestrzenną czy wysokościową w sąsiedztwie obiektu.

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

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
11) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º;
12) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego, garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego;
13) wysokość budynków mieszkalnych:
    a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    b) nie więcej niż 9,0 m;
14) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    a) 1 kondygnacja nadziemna,
    b) nie więcej niż 6,0 m;
15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
16) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16,0 m dla budynków zlokalizowanych na działce budowalnej o powierzchni powyżej 1000m^2;
17) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 13,0 m dla budynków zlokalizowanych na działce budowalnej o powierzchni do 1000m^2 lub równej 1000m^2;
18) szerokość elewacji frontowej samodzielnych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych do 6,0 m;

19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki oraz w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu;
22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 700m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700m^2 wyłącznie do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2. Dla terenu 7MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca albo bliźniacza;
2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo bliźniaczego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
11) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º;
12) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynków;
13) wysokość budynków mieszkalnych:
a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
b) nie więcej niż 9,0 m;
14) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
a) 1 kondygnacja nadziemna,
b) nie więcej niż 6,0 m;
15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
16) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wolnostojących do 16,0 m dla budynków zlokalizowanych na działce budowalnej o powierzchni powyżej 1000m^2;
17) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych wolnostojących do 13,0 m dla budynków zlokalizowanych na działce budowalnej o powierzchni do 1000m^2 lub równej 1000m^2;
18) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 8,0 m w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej;

19) szerokość elewacji frontowej samodzielnych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych do 6,0 m;
20) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
21) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
22) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki oraz w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu;
23) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących - 700m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700m^2 wyłącznie do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
24) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej - 350m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 350m^2 wyłącznie do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3. Dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;
   2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
   3) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
   4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
   5) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego lub garażowego w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;
   6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
   7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
   9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;
   10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
   11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
   12) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25º do 45º, przy czy dopuszcza się zachowanie dachów płaskich dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu wraz z możliwością ich rozbudowy i przebudowy;
   13) dowolne usytuowanie kalenic głównych budynków;
   14) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
      a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
      b) nie więcej niż 9,0 m;

15) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    a) 1 kondygnacja nadziemna,
    b) nie więcej niż 6,0 m
16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
18) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,
    b) 1 miejsce na każe rozpoczęte 30m^2 powierzchni usługowej budynku na terenie działki;
    c) miejsca postojowego należy lokalizować jako parking w zieleni;
20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 wyłącznie do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu Uks ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa, usługi sakralne;
    2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
    4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% powierzchni działki;
    5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 20% powierzchni działki;
    6) dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 25º do 60º;
    7) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych i wysokość do 12,0 m;
    8) wysokość pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 15,0m;
    9) lokalizację miejsc parkingowych, w ilości minimum 1 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej usługowej;
    10) miejsca postojowe należy zapewnić na terenie działki lub na terenie dla którego inwestor posiada tytuł prawny w granicach planu;
    11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m^2 wyłącznie do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu ZP ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1) dopuszczenie lokalizacji budynków sportu i rekreacji,
    2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń sportu i rekreacji,
    3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
    4) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw;
    5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 30 m^2
    6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    7) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;

8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 20% powierzchni działki;
10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki;
11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
12) dachy dowolne,
13) w przypadku zastosowania dachów stromych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z dopuszczeniem dachu płaskiego na 50% powierzchni dachu budynku;
14) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
15) wysokość budynków:
    a) 1 kondygnacja nadziemna;
    b) nie więcej niż 6,0 m
16) wysokość wiat nie więcej niż 5,0 m;
17) maksymalna wysokość budowli:
    a) jako obiektów wolnostojących do 9,0 m liczona od powierzchni terenu w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
    b) jako obiektów zlokalizowanych na dachach budynków do 3,0 m liczona od dachu budynku w miejscu posadowienia do najwyższego punktu konstrukcji;
18) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
19) dowolne zastosowanie materiałów elewacyjnych;
20) dla dachów pochyłych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
21) dla dachów płaskich dowolne zastosowanie pokrycia dachu;
22) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych wyłączenie dla obsługi terenu w ilości minimum 1 miejsce na każe rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku na terenie działki;

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia na obszarze zewidencjowanego złoża kopalin Tarnowo Podgórne GT-1.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:
1) minimalna szerokość frontu działki:
    a) na terenach MN – 18,0m,
    b) na terenach MN/U – 20,0m,
    c) na terenach Uks – 25,0m
2) minimalna powierzchnia działki:
    a) na terenach MN – 700m^2,
    b) na terenach MN/U – 1000m^2,
    c) na terenach Uks – 1000m^2,
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 lokalizacji pasów zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
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.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:
   a) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
   b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
   c) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) dopuszczenie wydzielenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych KDD oraz z dróg wewnętrznych KDW oraz istniejącymi zjazdami z powiatowej drogi publicznej nr 2417P zlokalizowanej poza granicami planu;
3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
4) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
6) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
   a) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem siłowni wiatrowych;
11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
12) 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 25% 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.

PROJEKT
Wyłożenie do publicznego wglądu 20.09.2023

Uzasadnienie
do Uchwały …….
Rady Gminy Dopiewo
z dnia ……. r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ulic Długiej, Gajowej i Leśnej, gmina Dopiewo.

Rada Gminy Dopiewo w dniu 28 czerwca 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/385/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ulicy Długiej, Gajowej i Leśnej, gmina Dopiewo, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Wójta Gminy Dopiewo o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 1 lipca 2021 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 23 lipca 2021 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPPiOŚ.6721.3.2021 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 1 lipca 2021 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 23 lipca 2021 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 1 lipca 2021 r. nr RPPiOS.6721.3.2021 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 10 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Wójt Gminy Dopiewo podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 12 października 2021r. nr RPPiOS.6721.3.2021 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został w dniach od 23 grudnia 2021 r. do 14 stycznia 2022 r. wyłożony do publicznego wglądu. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 31 stycznia 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana na dzień 14 stycznia 2022 r. w siedzibie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Dopiewie. W wyznaczonym terminie wpłynęło 16 uwag, które zostały w części uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo.

Projekt planu został w dniach od 02 czerwca 2022 r. do 24 czerwca 2022 r. wyłożony do publicznego wglądu. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 8 lipca 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana na dzień 24 czerwca 2022 r. w siedzibie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Dopiewie. W wyznaczonym terminie wpłynęło 30 uwag, które zostały w części uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo.

Projekt planu został w dniach od 02 września 2022 r. do 23 września 2022 r. wyłożony do publicznego wglądu. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 7 października 2022 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana na dzień 23 września 2022 r. w siedzibie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji

w Dopiewie. W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 uwag, które zostały w części uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo.

Projekt planu został w dniach od 22 marca 2023 r. do 13 kwietnia 2023 r. wyłożony do publicznego wglądu. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 28 kwietnia 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana na dzień 13 kwietnia 2023 r. w siedzibie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Dopiewie. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo.

Projekt planu został zaprezentowany na komisji Rolnictwa dnia 05.06.2023 r. Komisja wskazała na konieczność zmiany projektu w zakresie stawki opłaty planistycznej. Przeanalizowano również podziały nieruchomości dokonane w trakcie prowadzonej procedury planistycznej i dostosowano linię zabudowy.

Projekt planu został w dniach od 20 września 2023 r. do 12 października 2023 r. wyłożony do publicznego wglądu. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 27 października 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana na dzień 12 października 2023 r. w siedzibie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Dopiewie. W wyznaczonym terminie wpłynęło …….. uwag, które …… uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo.

(….)

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) *lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;*
2) *atrybuty zawierające informacje o akcie;*
3) *część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.*

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich ustaleń zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, zapisów ustalających parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi

potrzebami, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano

projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
   Plan w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny usługowe o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuacje istniejącej sieci drogowej.

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
   Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości 5000 m od stacji kolejowej Palędzie która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 25 min. W odległości ok 50m. ot terenu objętego opracowaniem zlokalizowany jest przystanek autobusowy obsługiwany przez linię podmiejską oraz prywatnych przewoźników.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
   Układ komunikacyjny projektowany i przylegający do granic opracowania planu stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;
   Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu spowoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) w obecnej kadencji Rady Gminy Dopiewo nie podjęto stosownej uchwały. Analiza o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest w trakcie opracowania.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.