UCHWAŁA NR LXVII/873/24
RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 26 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Młyńskiej, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 (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 Dopiewo, w rejonie ulicy Młyńskiej, 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.

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) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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, wiaty, budowli rolniczej, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;

4) całkowitej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;

6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik całkowitej powierzchni zabudowy rozumianej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;

8) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 15°;

9) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;

10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

11) sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć sieci i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, cieplne oraz elektroenergetyczne;

12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, standardy, wytyczne.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U;

3) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;

4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;

5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR;

6) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem 1KP;

7) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami 1E, 2E.

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

1) nakazuje się sytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);

2) ustala się:

   a) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;

   b) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

   c) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;

   d) 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;

   e) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;

   f) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;

   g) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w lit. e) i f), dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;

3) dopuszcza się:

   a) wysunięcie poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

   b) lokalizację dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

   c) realizację zabudowy na działkach budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w uchwale;

   d) lokalizację tablic informacyjnych;

4) zakazuje się:

   a) blaszanych budynków gospodarczo - garażowych,

b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia.

§ 5. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się:

a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

b) przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny przez wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową,

c) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do gruntu i wód powierzchniowych,

2) nakazuje się:

a) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojść i dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji,

c) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) zachowanie, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) zachowanie, na terenach MN-U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) zachowanie istniejących drzew i zadrzewień, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń;

g) nakaz zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się:

a) wykorzystanie mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,

b) usuwanie nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) stosowanie odnawialnych źródeł energii oprócz elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania zewidencjowanych obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej.

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

§ 8. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN:

1) nakazuje się lokalizację na działce budowalnej co najmniej 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,

2) ustala się:

a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;

d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 55% powierzchni działki;

e) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych – dachy pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º;

f) geometrię dachów dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º;

g) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat;

h) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m;

i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- nie więcej niż 5,0 m dla budynków o dachach pochyłych;

- nie więcej niż 4,0 m dla budynków o dachach płaskich;

j) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

k) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

l) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m^2 dla terenów 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;

m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 600,0 m^2 dla terenu 1MN, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację garaży, budynków gospodarczych oraz budynków garażowo-gospodarczych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

b) sytuowanie garaży, budynków gospodarczych i budynków 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.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) nakazuje się:

a) lokalizację na działce budowalnej co najmniej 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,

b) lokalizację jednego stanowiska postojowego na 35 m^2 powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych;

3) ustala się:

a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

b) lokalizację budynków mieszkalno-usługowych z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego na działce budowlanej;

c) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt. 1;

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki;

f) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;

g) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – dachy pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków usługowych o jednej kondygnacji nadziemnej;

h) geometrię dachów dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy płaskie lub pochyłe dwu lub wielospadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 15º do 45º;

i) dowolne usytuowanie kalenic budynków i wiat;

j) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 9,0 m;

k) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- nie więcej niż 5,0 m dla budynków o dachach pochyłych;

- nie więcej niż 4,0 m dla budynków o dachach płaskich;

l) liczbę kondygnacji dla budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

m) liczbę kondygnacji dla budynków gospodarczo-garażowych – maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

n) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800,0 m^2, przy czym dopuszcza się mniejszą powierzchnię działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów oraz powiększenia sąsiednich nieruchomości;

4) dopuszcza się:

a) lokalizację garaży, budynków gospodarczych oraz budynków garażowo-gospodarczych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

b) sytuowanie garaży, budynków gospodarczych i budynków 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.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:

1) zakazuje się realizacji stanowisk postojowych,

2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

4) dopuszcza się:

a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

1) zakazuje się realizacji stanowisk postojowych,

2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

4) dopuszcza się:

a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR:

1) zakazuje się realizacji stanowisk postojowych

2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla dróg publicznych,

3) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

4) dopuszcza się:

a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,

b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KP:

1) zakazuje się realizacji stanowisk postojowych,

2) nakazuje się stosowanie parametrów dróg rowerowych, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacji rowerowej i pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla dróg publicznych,

3) ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E:

1) ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej – stacji transformatorowej;

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0%;

3) wysokość obiektu budowlanego - nie większą niż 4 m.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

   a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,

   b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80º - 100º.

2) nie ustala się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, położenia w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych oraz radarów meteorologicznych;

2) nakaz zgłoszenia lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej oraz elektroenergetycznej,

4) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, wyznacza się pas technologiczny, wynoszący 7,0 m na stronę od osi linii w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w przypadku planów lokalizowania obiektów budowlanych względem istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV w odległościach mniejszych niż ustalony pas technologiczny nakaz zachowania przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm;

5) nakaz zachowania ciągłości sieci drenarskiej z możliwością zastosowania rozwiązań zamiennych, takich jak zbiorniki retencyjne, w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

6) 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.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:

   a) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD;

   b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR;

   c) nakaz wyznaczenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez:

   a) tereny komunikacji drogowej publicznej, oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD;

   b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR;

   c) tereny komunikacji drogowej znajdujące się poza granicami obszaru objętego planem;

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 i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;

8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

a) do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;

10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

11) dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasilanie w paliwa gazowe z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;

13) dopuszcza się realizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Dopiewo uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

GMINA DOPIEWO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W MIEJSCOWOŚCI DOPIEWO, W REJONIE ULICY MŁYŃSKIEJ, GMINA DOPIEWO

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LXVII/873/24 Rady Gminy Dopiewo z dnia 26 lutego 2024 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z ..... r. poz. .....

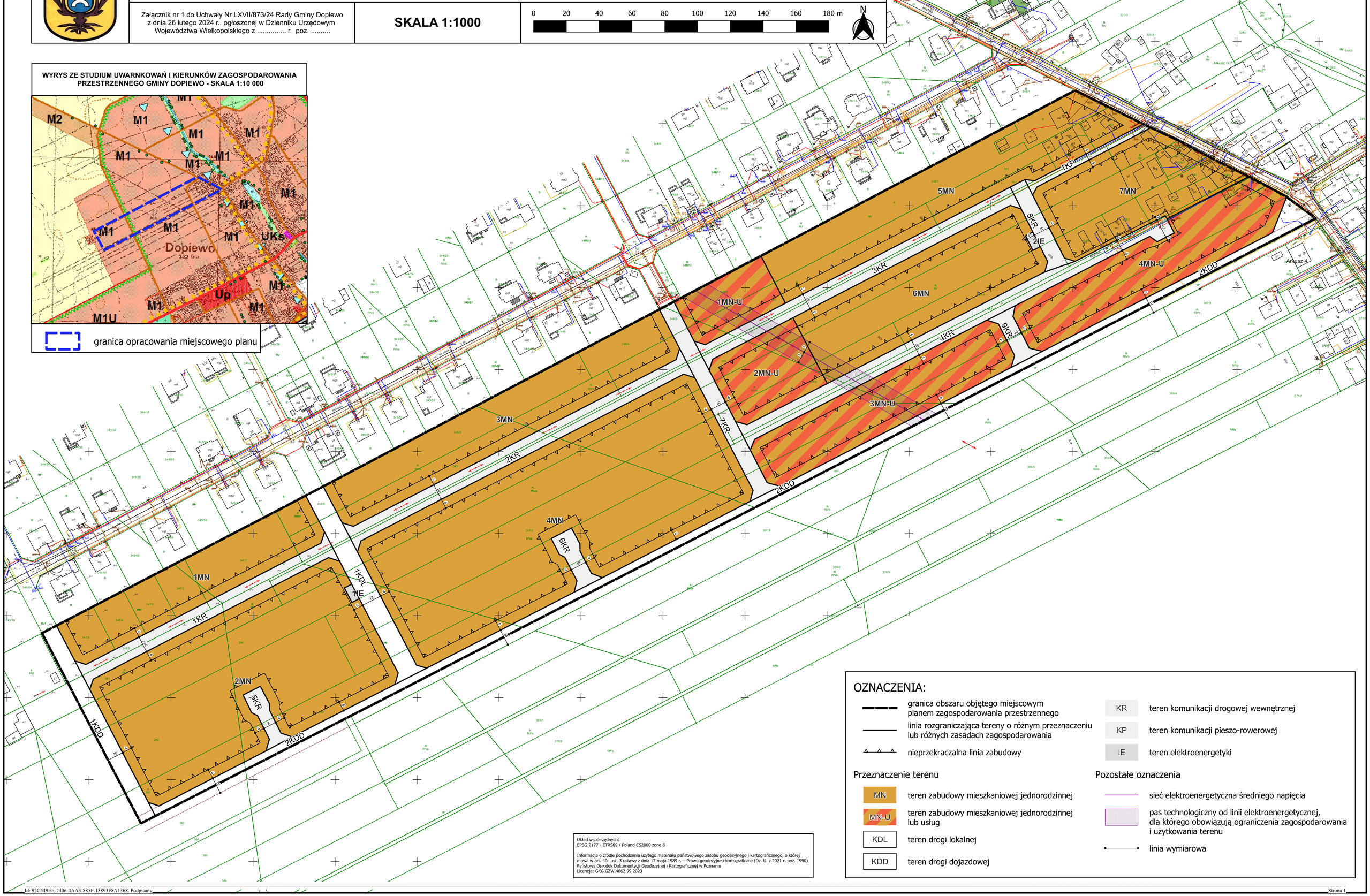
SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 m

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOPIEWO - SKALA 1:10 000

granica opracowania miejscowego planu



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Przeznaczenie terenu

- MN — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- KDL — teren drogi lokalnej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP — teren komunikacji pieszo-rowerowej
- IE — teren elektroenergetyki

Pozostałe oznaczenia

- sieć elektroenergetyczna średniego napięcia
- pas technologiczny od linii elektroenergetycznej, dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu
- linia wymiarowa

Układ współrzędnych:
EPSG:2177 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 6

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) Państwowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu
Licencja: GKG.GZW.4062.99.2023

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXVII/873/24
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 26 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Młyńskiej, gmina Dopiewo

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

W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2023 r. do 10 stycznia 2024 r. oraz w terminie zbierania uwag, tj. do dnia 24 stycznia 2024 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXVII/873/24
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 26 lutego 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 Dopiewo, w rejonie ulicy Młyńskiej, 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 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 projektuje się gminne drogi publiczne.
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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/873/24

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 26 lutego 2024 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

UZASADNIENIE

Rada Gminy Dopiewo w dniu 27 marca 2023 r. podjęła uchwałę Nr LIV/720/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Młyńskiej, gmina Dopiewo, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Wójta Gminy Dopiewo o przystąpieniu do opracowania zmiany planu ukazało się w dniu 11 kwietnia 2023 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 5 maja 2023 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPP.6721.2/3/4/5/6.2023 o przystąpieniu do opracowania zmiany planu zostało wywieszone dniu 11 kwietnia 2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 5 maja 2023 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 11 kwietnia 2023 r. nr RPP.6721.2/3/4/5/6.2023 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 13 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych. Wójt Gminy Dopiewo podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Został opracowany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 21 września 2023 r. nr RPP.6721.8.2022/3-10.2023 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2023 r. do 10 stycznia 2024 r. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 24 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 10 stycznia 2024 r. w siedzibie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Dopiewie. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przedłożony Komisji Rady Gminy Dopiewo do zaopiniowania.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych 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 przestrzennym (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 wprowadza tereny zabudowy produkcyjno-usługowej. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi usankcjonowanie i kontynuacje istniejącej sieci drogowej.

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
   Obszar opracowania planu, w szczególności tereny zabudowy mieszkaniowej, położony jest w odległości około 1000-1200 m od stacji kolejowej Dopiewo, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 15-18 min. Poza granicami obszaru objętego opracowaniem, w odległości około 0,5 km zlokalizowane są przystanki autobusowe obsługiwane przez linię podmiejską oraz prywatnych przewoźników.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
   Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg wewnętrznych oraz 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.

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, 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, 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.