



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 marca 2017 r.

Poz. 2402

UCHWAŁA NR XXVIII/381/17 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 27 marca 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, działka nr ewid. 18/5, rejon ulicy Poznańskiej, 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 2016 r., poz. 446 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, działka nr ewid. 18/5, rejon ulicy Poznańskiej, gmina Dopiewo zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 500 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu lub działki budowlanej;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na działce budowlanej (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych);
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz zewnętrznych ścian budynków; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy maksymalnie na 1,5 m;

5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi maksymalnie 30%;

6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole i numery porządkowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) linia wymiarowa określona w metrach.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym: MN-1, MN-2;
- 2) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZP;
- 3) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem i numerem porządkowym: WS-1 i WS-2;
- 4) teren stawu ziemnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: rWS;
- 5) las, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZL
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDW.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ogrodzeń betonowych i żelbetowych przęsłowych, za wyjątkiem podmurówki;
 - c) obiektów o jaskrawej kolorystyce elewacji,
 - d) urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit. a sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) małej architektury,
 - e) urządzeń budowlanych, przy zachowaniu ustaleń planu,
 - f) ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,8 m.

2. W zakresie zasad lokalizacji szyldów:

- 1) zakazuje się lokalizacji szyldów z wykorzystaniem ekranów plazmowych lub typu LED, wyświetlających ruchome obrazy;

2) dopuszcza się lokalizację szyldów na elewacjach, w miejscach nie przesłaniających detali architektonicznych budynków, na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż:

- a) 2,5 m² w przypadku umieszczenia na elewacji budynku,
- b) 0,5 m² w przypadku umieszczenia w układzie prostokątnym do elewacji budynku, gdzie długość wraz z elementami mocującymi nie może być większa niż 1,0 m.

3. W zakresie zasad lokalizacji tablic informacyjnych i słupów ogłoszeniowych, dopuszcza się lokalizację:

1) słupów ogłoszeniowych wyłącznie na terenie ZP:

- a) o wysokości nie większej niż 3,0 m,
- b) o proporcji podstawy do wysokości 1:3,
- c) składających się z trzech wyodrębnionych części: cokołu, części ekspozycyjnej i daszku z dopuszczeniem zakończenia detalem, np. zegarem.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z siecią infrastruktury technicznej przebudować sieć w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 8) zaopatrzenia w energię ciepłą, z urządzeń indywidualnych, przy czym należy stosować urządzenia grzewcze wykorzystujące paliwo o ograniczonej emisji zanieczyszczeń tj.: gaz, olej opałowy, drewno, ekogroszek itp.; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonych planem oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się nakaz uzyskania określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej należy postępować zgodnie z przepisami prawa.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami i numerem porządkowym MN-1, MN-2 ustala się:

- 1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) na każdej działce budowlanej dopuszczenie lokalizacji jednego budynku garażowego i jednego budynku gospodarczego albo jednego budynku gospodarczo-garażowego, w zabudowie wolnostojącej lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizowania zabudowy, o której mowa w pkt 2, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej przy zachowaniu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 5) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 55%;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 8) dachy:
 - a) dla budynku mieszkalnego, dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25⁰ do 40⁰,
 - b) dla budynków o których mowa w pkt 2, płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 40⁰;
- 9) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9,5 m, licząc od poziomu terenu do kalenicy;
 - b) budynku, o którym mowa w pkt 2, do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 5,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; bądź do 3,5 m licząc od poziomu terenu do okapu lub gzymsu w przypadku realizacji dachów płaskich;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 700 m²;
- 11) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 19.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo–rekreacyjnych oraz placów gier i zabaw;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku usługowego przeznaczonego dla usług gastronomii, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tymczasowego obiektu usługowo–handlowego, takiego jak sezonowe ogródki kawiarniane, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie 6 stanowisk postojowych;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,001 do 0,08 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 7%;
- 10) wysokość budynku usługowego nie większą niż 4,5 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego;
- 11) dowolną geometrię dachu.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolami i numerem porządkowym WS-1, WS-2 ustala się:

- 1) nakaz zachowania koryta rzeki Wirynka;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów inżynierskich;
- 3) nakaz zachowania dostępności technicznej rzeki;
- 4) zakaz grodzenia terenu rzeki;
- 5) dopuszczenie lokalizacji kładek i przejść;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż **80%** powierzchni terenu.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem rWS ustala się:

- 1) lokalizację stawu ziemnego;
- 2) dopuszczenie realizacji obiektów inżynierskich;
- 3) zakaz grodzenia terenu stawu ziemnego;
- 4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni terenu.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem ZL ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) utrzymanie koryta rzeki Wirynka.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KDW ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową;
- 3) ustala się lokalizację pieszo-jezdni o nawierzchni rozbieralnej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni – nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się zakaz lokalizacji budynków, na terenach ZL, WS, rWS;

§ 18. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów KDW i ZP, a w przypadku braku technicznej możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenie ZP, dopuszcza się jej lokalizację na terenach przyległych, o ile nie zostaną zakłócone zasady zagospodarowania tych terenów;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, drenarskiej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną z projektowanych lub istniejących urządzeń elektroenergetycznych w tym zlokalizowanych poza obszarem planu, na zasadzie przyłączy do budynków, zgodnie przepisami odrębnymi,
- 5) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu MN-2 należy zapewnić z istniejącej drogi ul. Słoneczna, zlokalizowanej poza terenem planu;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu MN-1 należy zapewnić z istniejącej drogi powiatowej 2417P Lusowo-Dąbrówka za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej KDW;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu ZP należy zapewnić z istniejącej drogi powiatowej 2417P Lusowo-Dąbrówka za pośrednictwem projektowanej drogi wewnętrznej KDW;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

- a) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsca postojowe na terenie działki budowlanej,
- b) na każde 50 m² powierzchni użytkowej: 2 miejsca postojowe w granicach własnej działki budowlanej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% .

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady

(-) Leszek Nowaczyk

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXVIII/381/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 marca 2017 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVIII/381/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, działka nr ewid. 18/5, rejon ulicy Poznańskiej, gmina Dopiewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu nie złożono uwag. W związku z powyższym odstąpiono od rozstrzygnięcia uwag.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVIII/381/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dąbrówka, działka nr ewid. 18/5, rejon ulicy Poznańskiej, gmina Dopiewo.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz w oparciu o ustalenia planu, rozstrzyga się, co następuje:

§1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy terenu znajdującego się w sąsiedztwie podstawowych sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

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

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Dopiewo.
- 3) Określenie terminów rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Dopiewo.
- 4) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej kreślonych w planie. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.