



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 czerwca 2017 r.

Poz. 4229

UCHWAŁA NR XXXI/403/17 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 29 maja 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, gmina Dopiewo terenu w rejonie ul. Kolejowej, Sportowej, Maratońskiej, Szarotkowej i Sadowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 466) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), po stwierdzeniu nienaruszenia ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, oraz w związku z uchwałą nr XXVII/193/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, gmina Dopiewo terenu w rejonie ul. Kolejowej, Sportowej, Maratońskiej, Szarotkowej i Sadowej, Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, gmina Dopiewo terenu w rejonie ul. Kolejowej, Sportowej, Maratońskiej, Szarotkowej i Sadowej, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

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

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

- 1) dachu skośnym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 2) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia, sieci oraz dojazdy, place manewrowe i postojowe oraz parkingi związane z działalnością budynku;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynek;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się sytuować ścianę elewacji frontowej budynku z wyjątkiem garaży, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 70%;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 7) systemie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – należy przez to rozumieć zorganizowany sposób odprowadzania lub zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, poprzez między innymi: studnie chłonne, rowy chłonne, drenaże rurowe, komory drenażowe, skrzynki rozsączające, zbiorniki retencyjne lub kanalizację deszczową;
- 8) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 9) tablice informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dopiewo;
- 12) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN/U;
- 3) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDL – teren drogi publicznej gminnej lokalnej,
 - b) KDD – teren drogi publicznej gminnej dojazdowej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie:
 - a) pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych,
 - b) na odległość nie większą niż 1,5 m – okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych oraz flag reklamowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru;
- 5) zakaz lokalizacji reklam na ogrodzeniach;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów:
 - a) lokalizowanych na ogrodzeniach – 3,0 m²,
 - b) wolnostojących – 4,0 m²;
- 8) zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, z wyjątkiem obiektów budowlanych przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;

- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych od strony terenów komunikacji, z wyjątkiem części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości oraz słupów ogrodzeniowych;
- 10) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony terenów komunikacji na terenach MN, MN/U – 1,6 m,
 - b) od strony terenów komunikacji na terenach nie wymienionych w lit. a – 1,8 m,
 - c) nie wymienionych w lit. a, b – 2,0 m.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań projektowo-budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U– kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie;
- 3) zasady wydzielania działek budowlanych określone w planie nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu, parkingi, w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz skrajnych działek w kwartale zabudowy, dla których dopuszcza się powierzchnię wynikową.

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego z dopuszczeniem garaży wolnostojących lub zblokowanych ze sobą w granicy działki budowlanej z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy garażu wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego – 50 m²;
- 4) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie z zastrzeżeniem pkt 5, 6;
- 5) dopuszczenie remontów i przebudowy istniejącej zabudowy usytuowanej poza liniami zabudowy;
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 55%;
- 9) geometrię głównych połączeń dachowych:
 - a) budynków mieszkalnych – od 20° do 40°,
 - b) garaży – do 35°;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) garaży – 5,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 13) kolor pokrycia dachowego dachu skośnego – ceglastoczerwony, brązowy i grafitowy;
- 14) kolor elewacji: biel, piaskowy, odcienie beżów, szarości, brązów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 15) materiał elewacji: kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne;
- 16) zakaz realizacji garaży blaszanych;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych- 600 m²;
- 18) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego budynku mieszkalnego, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
 - b) jednego miejsca postojowego na lokal użytkowy;
- 19) obsługę komunikacyjną z dróg KDL, KDD lub z ul. Maratońskiej.

§ 11. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz budowy budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej- 50 %

3) obsługę komunikacyjną z drogi KDD lub z ul. Maratońskiej.

§ 12. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

- 1) nakaz docelowego wyposażenia terenów komunikacji w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 2) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń z nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej;
- 3) nakaz lokalizacji dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji zieleni ozdobnej oraz chodników i ścieżek rowerowych;
- 5) dla terenu drogi publicznej gminnej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenu drogi publicznej gminnej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszczenie odstępstwa od nakazu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających dróg;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu, rozbiórki oraz skablowania sieci infrastruktury technicznej na zasadach ustalonych przez operatorów sieci;
- 4) nakaz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych za pomocą istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków przemysłowych i komunalnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej po wcześniejszym podczyszczeniu ścieków nieodpowiadających składem ściekiem bytowym do odpowiednich parametrów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej,
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się dopuszczenie zasilania z istniejących i projektowanych sieci gazowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o powierzchni od 60 m² do 75 m², a także słupowych stacji transformatorowych,
 - c) nakaz zachowania możliwości całodobowego dojazdu służb eksploatacyjnych i ciężkiego sprzętu transportowego do istniejących i projektowanych linii i urządzeń elektroenergetycznych;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, drewno, ekogroszek lub odnawialne źródła energii;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

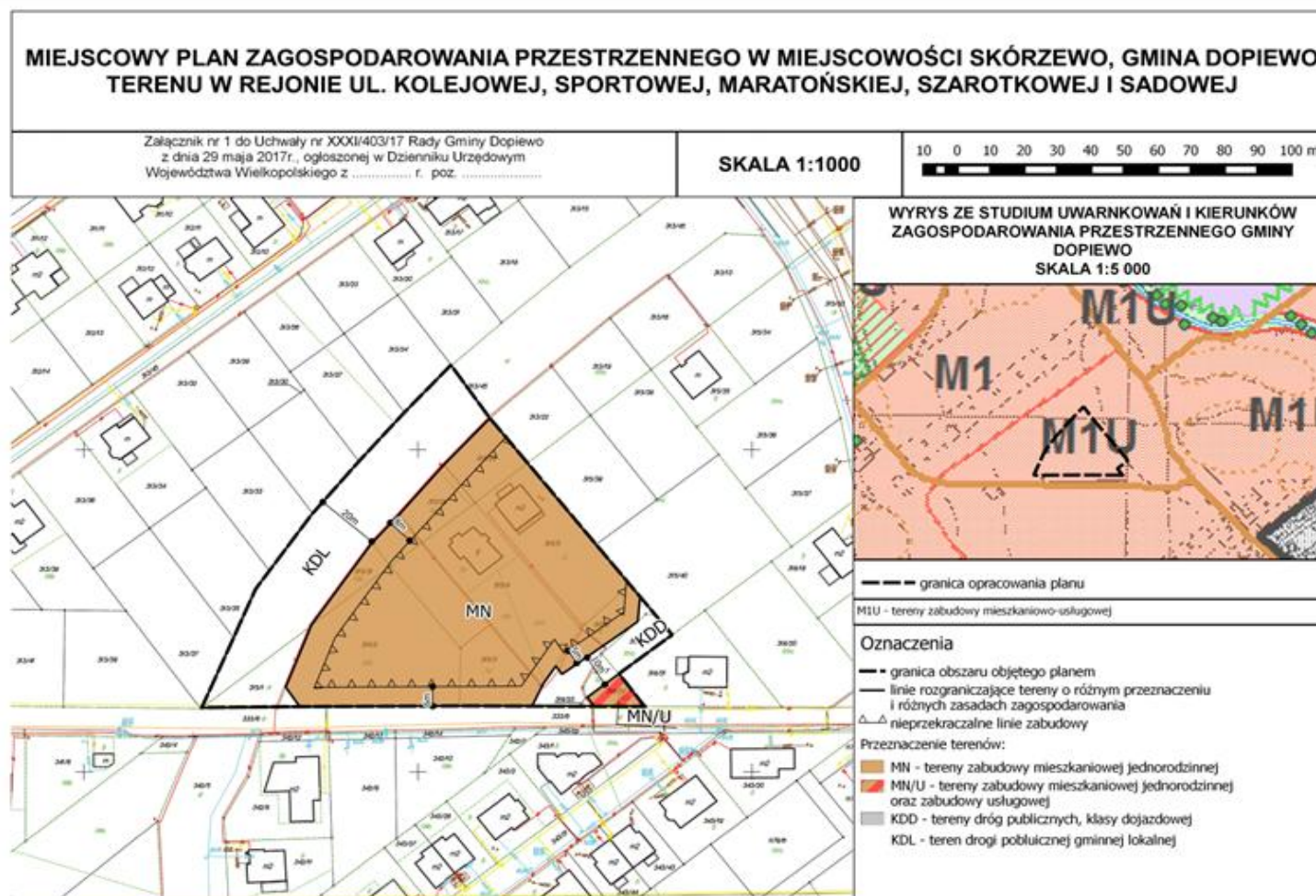
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady

(-) Leszek Nowaczyk

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXI/403/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 29 maja 2017 r.



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXI/403/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 29 maja 2017 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, gmina Dopiewo terenu w rejonie ul. Kolejowej, Sportowej, Maratońskiej, Szarotkowej i Sadowej.

Na podstawie 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 rozstrzyga, co następuje:

§1

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, gmina Dopiewo terenu w rejonie ul. Kolejowej, Sportowej, Maratońskiej, Szarotkowej i Sadowej wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 9 maja 2016 r. do 30 maja 2016 r., termin składania uwag wyznaczono do 13 czerwca 2016 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono uwag.

§2

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, gmina Dopiewo terenu w rejonie ul. Kolejowej, Sportowej, Maratońskiej, Szarotkowej i Sadowej, jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXI/403/17
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 29 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Skórzewo, gmina Dopiewo terenu w rejonie ul. Kolejowej, Sportowej, Maratońskiej, Szarotkowej i Sadowej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki.
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, określonych w planie miejscowym, 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.