

Uchwała Nr
Rady Gminy Dopiewo
z dnia roku

Rada Gminy Dopiewo

Wpł. 11. 05. 2021

Zał.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Trzcielińskiej i linii kolejowej, 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 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Trzcielińskiej i linii kolejowej, 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 2016r. ze zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie 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 dotyczący planu - - załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/U;
- 2) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej oznaczony symbolem KDD.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sztyldów wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 8 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolno stojących tablic informacyjnych o maksymalnej powierzchni do 12m² i o maksymalnej wysokości do 6,0m nad poziomem terenu w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 8 m.

§ 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;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, transportem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) nakaz zastosowania środków technicznych pozwalających na zachowanie dopuszczalnych norm akustycznych w pomieszczeniach dla stałego pobytu ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz podczyszczania ścieków przemysłowych przed odprowadzeniem ich do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi o ile wynika to z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury obejmuje się budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, gdzie ustala się:

- 1) nakaz zachowania bryły budynku i kształtu dachu,
- 2) nakaz uzgodnienia prac budowlanych i konserwatorskich z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków, na podstawie dokumentacji projektowej,
- 3) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
- 4) zakaz zewnętrznego ocieplenia ścian budynku,
- 5) zakaz stosowania blachy dachówkopodobnej jako pokrycia dachu.

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. Dla terenu P/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych towarzyszących: budynki administracyjne, budynki socjalne, budynki garażowe, wiaty;

- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych uzupełniających: portiernie, kontenery techniczne, kontenery socjalne;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących: parkingów, dojeżdż, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznych stacji transformatorowych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;
- 9) dopuszczenie niwelacji terenu w zakresie 1,5 m względem istniejącego poziomu terenu;
- 10) dachy dowolne, przy dachach pochyłych nachylenie połaci dachowych do 45°;
- 11) wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz budynków magazynowych nie więcej niż 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość obiektów budowlanych towarzyszących nie więcej niż 12,0 m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 13) wysokość pozostałych budynków nie więcej niż 9,0 m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
- 14) dopuszczenie lokalizacji masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych z technologią produkcji o maksymalnej wysokości do 50,0 m od istniejącego poziomu terenu;
- 15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie do którego właściciel posiada tytuł prawny w ilości minimum 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych w przedsiębiorstwie,
- 16) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie do którego właściciel posiada tytuł prawny w granicach planu w ilości minimum 2 miejsc postojowych,
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 3000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3000m² wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 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 zewidencjonowanego 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 - 20,0m,
- 2) minimalna powierzchnia działki - 3000m²,
2. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
3. 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) zakaz lokalizacji hałd, nasypów i zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej;
- 2) nakaz zastosowania innych rozwiązań umożliwiających odprowadzenie wód z terenu w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) nakaz zachowania ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i urządzeń elektroenergetycznych wg przepisów odrębnych dotyczących m.in.: zachowania odległości pionowych i poziomych, organizacji miejsc pracy oraz prac przy użyciu sprzętu mechanicznego;
- 4) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w sąsiedztwie linii kolejowej.

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

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej, klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie wydzielenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu oraz z drogi publicznej KDD.
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) dopuszczenie 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 komunalnych 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;
- 11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 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.


Michał Kublicki
radca prawny

Uzasadnienie
do Uchwały
Rady Gminy Dopiewo
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Trzcielińskiej i linii kolejowej, gmina Dopiewo.

Rada Gminy Dopiewo w dniu 30 września 2019 r. podjęła Uchwałę Nr XIII/158/19 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Trzcielińskiej i linii kolejowej, 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 4 października 2019r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 28 października 2019 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPPiOS.6721.18-19.2019 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszane w 4 października 2019 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 28 października 2019 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 4 października 2019 r. nr RPPiOS.6721.18-19.2019 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 12 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz osoby prywatnej. Wójt Gminy Dopiewo podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Został opracowany projekt 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 27 maja 2020 r. nr RPPiOS.6721.15/18/19/20.2019 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 30 października 2020 r. do 23 listopada 2020 r. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 8 grudnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 listopada 2020 r. w siedzibie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Dopiewie. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2021r. r. do 2 kwietnia 2021 r. Termin składania uwag został wyznaczony na dzień 19 kwietnia 2021 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami została zaplanowana na dzień 2 kwietnia 2021 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 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021, poz. 741) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."

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 2021, poz. 741). 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 miejsc 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 2021, poz. 741).

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 2021, poz. 741) 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 2021, poz. 741) 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 aktywizacji gospodarczej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg

publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację 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 200 m od stacji kolejowej Dopiewo, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 25 min. W odległości ok 300m. 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 przylegający do terenów objętych planem oraz zaprojektowany 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 sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, wprowadzające nową funkcję zabudowy i przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

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 2021, poz. 741) 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 2021, poz. 741) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W MIEJSCOWOŚCI DOPIEWO, W REJONIE ULICY TRZCIELIŃSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ, GMINA DOPIEWO

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Gminy Dopiewo
z dnia r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego z r. poz.

SKALA 1:1000

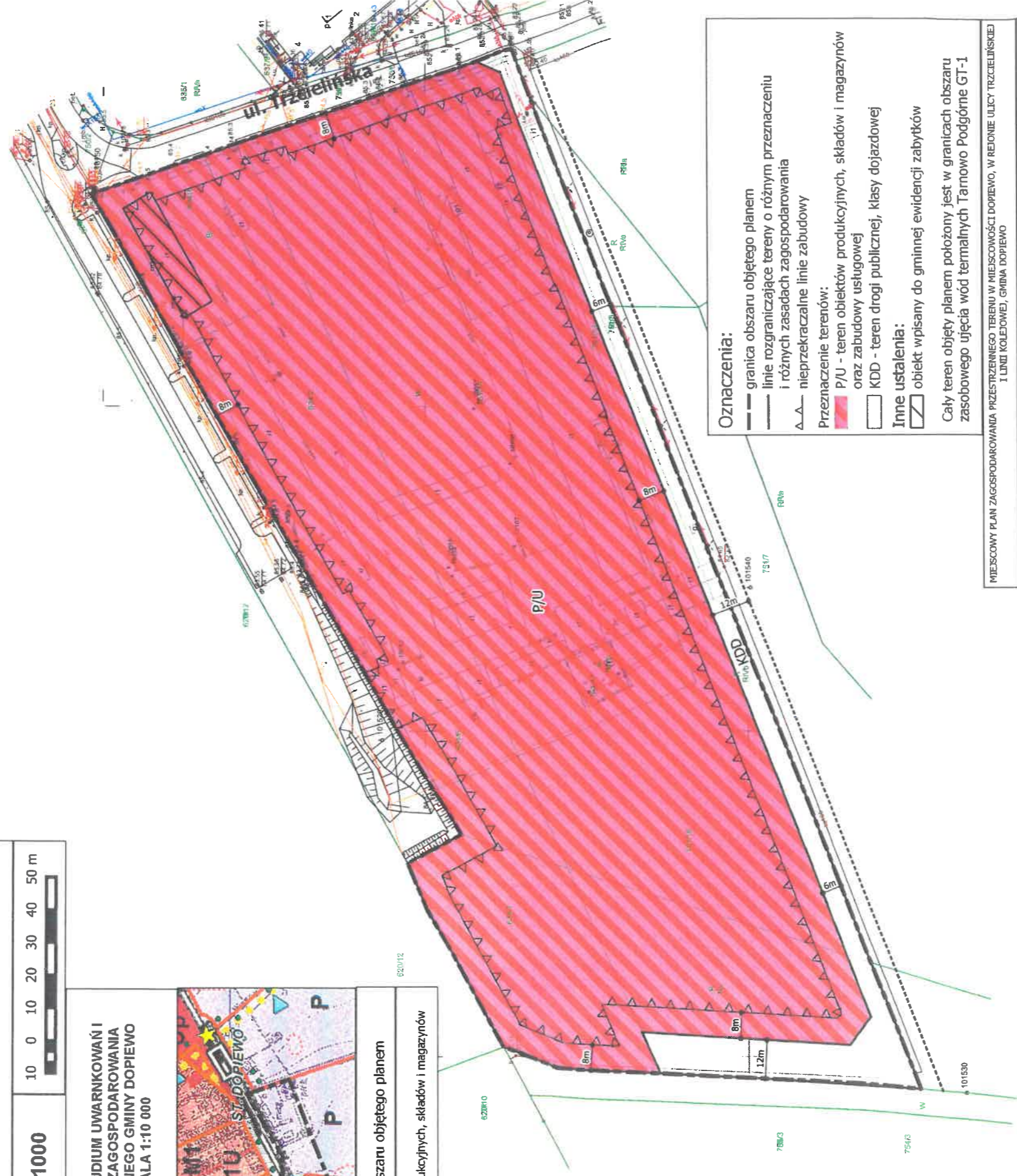


**WYRYS ZE STUDIUM UWARNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOPIEWO**
SKALA 1:10 000



--- granica obszaru objętego planem

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



Oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
 - ▲▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- Przeznaczenie terenów:
- P/U - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
 - KDD - teren drogi publicznej, klasy dojazdowej
- Inne ustalenia:
- obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków

Cały teren objęty planem położony jest w granicach obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych Tamowo Podgórne GT-1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU W MIEJSCOWOŚCI DOPIEWO, W REJONIE ULICY TRZCIELIŃSKIEJ I LINII KOLEJOWEJ, GMINA DOPIEWO

 GMINA DOPIEWO Urząd Gminy Dopiewo ul. Leśna 1c 62-070 Dopiewo	Zespół autorski	Uprawnienia do projektowania	Podpis
	PROJEKTANT GŁÓWNY: mgr inż. Lukasz Śliński	art. 5 pkt. 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	
	PROJEKTANT: mgr inż. Katarzyna Nowak	art. 5 pkt. 4) ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Dopiewo
z dnia r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ul. Trzcielińskiej i linii kolejowej, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ul. Trzcielińskiej i linii kolejowej, gmina Dopiewo wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 30 października 2020 r. do 23 listopada 2020 r., termin składania uwag został wyznaczony na dzień 8 grudnia 2020 r. W przedmiotowym terminie wniesiono uwagi, które częściowo nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo. Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo, w sprawie rozpatrzenia uwagi z dnia	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	04.12.2020	Gmina Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”	1. Proponujemy zmniejszenie, naszym zdaniem zbyt wysokiej stawki służącej naliczeniu jednorazowych opłat, wskazanej w paragrafie 15 projektu uchwały, do wysokości 1% 2. Proponujemy z zapisu paragrafu 5 punkt 2 uchwały wyłączyć recykling samochodów. 3. W paragrafie 9 punkt 7 projektu uchwały proponujemy zwiększyć maksymalną powierzchnię zabudowy z 60% do 75% powierzchni działki.	obszar całego planu	opłata planistyczna zasady ochrony środowiska powierzchnia zabudowy		Uwagi

					Uwaga uwzględniona w części. Zwiększono wskaźnik powierzchni urzędzeń reklamowych do 10m ² .
		4. Proponujemy w paragrafie 4 punkt 3 uchwały podwyższenie łącznej powierzchni, na jednej działce, dla urzędzeń reklamowych umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu z 4m do 20 m.		reklamy	
		5. Dopuszczenie, zgodnie z paragrafem 13 punkt 1 lit. C, wydzielenia miejsc postojowych przy idei drogi dwukierunkowej o szerokości 6 metrów jest nielogiczne i niepraktyczne. Miejsca postojowe powinny być dokładnie oznaczone i wskazane w projekcie graficznym planu.		miejsca postojowe	
		6. Zmniejszenie odległości linii zabudowy od drogi publicznej z 8 metrów do 4 metrów.		linia zabudowy	

§2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ul. Trzcielińskiej i linii kolejowej, gmina Dopiewo ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2021 r. do 2 kwietnia 2021 r., termin składania uwag został wyznaczony na dzień 19 kwietnia 2021 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do Uchwały
Rady Gminy Dopiewo
z dnia r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ul. Trzcielińskiej i linii kolejowej, gmina Dopiewo, 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 (Dz. U. z 2021 r., poz. 741) 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

