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

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ul. Brzozowej, działka o nr ewid. 42/20, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ul. Brzozowej, działka o nr ewid. 42/20, gmina Dopiewo, zwaną dalej „planem", stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonego uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. zmienionego uchwałą Nr IX/108/19 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27.05.2019 r. oraz zmienionego uchwałą Nr XX/256/20 Rady Gminy Dopiewo z dnia 15.06.2020 r.

1. 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;*
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) działce– należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynków i wiat z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych wraz z zadaszeniem;
3) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać 40% minimum elewacji frontowej budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych wraz z zadaszeniem, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat należy ją traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
5) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, który posiada jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy, przy czym powierzchnia usługowa budynku stanowi nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
6) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje;
7) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć sumę elewacji (całkowitą szerokość budynku) liczoną od strony drogi z której odbywa się wjazd na działkę;
8) dachu skośnym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

9) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej lub równym 15°;
10) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
11) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej oraz krzewów z wykorzystaniem gatunków zimozielonych oraz zieleni niskiej;
12) parkingu w zieleni - należy przez to rozumieć parking, na którym nie więcej niż co 5 stanowisko postojowe podzielone jest zielenią o wysokości powyżej 2m - szerokość pasa wydzielającego min. 1,5 m.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem MNW-U;

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1) nakaz realizacji budynków i wiat z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,
2) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych zlokalizowanych poza jego granicami;
3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 6);
4) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m^2;
5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m^2;
6) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m^2.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
3) nakaz zachowania, na terenie oznaczonym symbolem MNW, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4) nakaz zachowania, na terenie oznaczonym symbolem MNW-U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5) nakaz zachowania, w przypadku lokalizacji usług oświaty na terenach MNW-U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. 1. Dla terenu MNW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego;
3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5
7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%
9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%
10) maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych: 9m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
11) maksymalną wysokość zabudowy budynków gospodarczo- garażowych: 6m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
12) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16,0 m dla budynków zlokalizowanych na działce budowalnej o powierzchni powyżej 1000m^2;
13) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 13,0 m dla budynków zlokalizowanych na działce budowalnej o powierzchni do 1000m2 lub równej 1000m^2;
14) szerokość elewacji frontowej samodzielnych budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m;
15) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
16) dachy skośne: dwuspadowe lub wielospadowe.
17) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
18) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek, w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
21) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    a) 2 miejsc na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,
    b) w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dodatkowo 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m2 powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;
23) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 700m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 700m2 wyłącznie dla obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu MNW-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo wyłącznie jednego budynku mieszkalno-usługowego albo wyłącznie jednego budynku usługowego albo wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego i budynku usługowego oraz wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego;
3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;
4) dopuszczenie lokalizacji budynku usługowego i gospodarczo-garażowego w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią z uwzględnieniem linii zabudowy oraz zieleni izolacyjnej;
5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej
7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7
8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1
9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%
10) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%
11) maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m oraz 2 maksymalnie kondygnacje nadziemne;
12) maksymalną wysokość zabudowy budynków gospodarczo- garażowych: 6m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
13) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
14) dachy płaskie lub skośne: dwuspadowe lub wielospadowe;
15) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
18) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek, w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym, czarnym lub grafitowym;
19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
    a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki,
    b) 1 miejsce na każe rozpoczęte 30m2 powierzchni usługowej budynku na terenie działki;
    c) miejsca postojowe należy lokalizować jako parking w zieleni;
20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m2 wyłącznie dla obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej;

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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:

1) nakaz uwzględnienia zapisów koncesji nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Pniewy - Stęszew", ważnej do dnia 14.11.2047 r. lub koncesji aktualnie obowiązującej, ustalonej na podstawie przepisów odrębnych;
2) nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenie obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalna szerokość frontu działki;
   a) na terenie oznaczonym symbolem MNW: 18m;
   b) na terenie oznaczonym symbolem MNW-U: 20m.
2) minimalna powierzchnia działki:
   a) na terenie oznaczonym symbolem MNW 700 m^2;
   b) na terenie oznaczonym symbolem MNW-U 1000 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°;

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) nakaz zachowania ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w związku z położeniem całego obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
3) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów;
4) nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) w zakresie systemów komunikacji, nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;
3) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
   a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania wyłącznie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 10;
9) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 10;
10) zakaz stosowania siłowni wiatrowych oraz biogazowni;
11) zasilanie w energię gazową z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

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

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ul. Brzozowej, działka o nr ewid. 42/20, gmina Dopiewo.

Rada Gminy Dopiewo w dniu 30 września 2024 r. podjęła Uchwałę Nr VI/45/24 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Zakrzewo, w rejonie ul. Brzozowej, działka o nr ewid. 42/20, 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 planu ukazało w prasie miejscowej, biuletynie informacji publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 30 czerwca 2025 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 30 czerwca 2024 r. Zawiadomieniem z dnia 10 czerwca 2024 r. 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 12 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz osób zainteresowanych. Wójt Gminy Dopiewo podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem nr RPP.6721.12.2025 z dnia 13.01.2026 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

(…)

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 3 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: wprowadzono 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju: Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo dla przedmiotowego terenu określono kierunek zagospodarowania jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (M1). Określenie zasad zagospodarowania terenu poprzez uchwalenie planu miejscowego będzie miło

pozytywny wpływ na zrównoważony rozwój przedmiotowego terenu i jego okolicy. Umożliwi to wprowadzenie zabudowy w sposób kontrolowany na jasno określonych zasadach.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe: określono zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonego terenu;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin: dokonano szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarto w projekcie planu ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, teren objęty planem jest położony na Obszarze Chronionego Krajobrazu. Obszar objęty opracowaniem nie jest położony na terenie krajobrazów priorytetowych;
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ani obiekty zabytkowe.
6) 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;
7) walory ekonomiczne przestrzeni: stworzono układ urbanistyczny uwzględniający istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
8) prawo własności: dokonano analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: uzgodniono projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa
10) potrzeby interesu publicznego: określono możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: wprowadzono w projekcie planu ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: zachowano na mocy art. 17 pkt 1, 11 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych Podczas całej procedury 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. Umożliwiono składanie wniosków i uwag również za pomocą środków komunikacji elektronicznej; Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.
14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uzgodniono projektu planu z właściwymi organami odpowiedzialnymi za dostarczanie wody oraz wprowadzono w projekcie planu ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: projekt planu zakłada wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w związku z tym nie ma możliwości lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważanych awarii przemysłowych.
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: W granicach planu a nie w sąsiedztwie nie występują tereny rolnicze. Tereny będące przedmiotem opracowania stanowią już wyznaczony obszar zabudowany. Nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Realizacja kierunku wyznaczonego w studium nie będzie miała wpływu na kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy stanu zagospodarowania ternu i jego otoczenia, stanu prawnego oraz własności. 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.

Art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: Projekt planu obejmuje istniejącą siatkę zabudowań opartą na istniejącym układzie komunikacyjnym. Nie nastąpią zmiany w transportochłonności przedmiotowego obszaru.
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; Projekt planu nie zakłada wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej. Celem opracowania planu jest określenie jasnych zasad zagospodarowania terenu w obrębie wykształconej już siatki zabudowań.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; Projekt planu przylega do drogi powiatowej ul. Długiej o nawierzchni asfaltowej, uwzględniającej w istniejącym pasie drogowym ruch pieszy i rowerowy.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy; projekt zmiany planu zakłada utrzymanie zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, wprowadzonej dotychczas obowiązującym planem. Opracowanie zmiany planu miejscowego stanowi określenie zasad zagospodarowania terenu o charakterze zgodnym z istniejącymi zabudowaniami.

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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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 2024, poz. 1130 z późn. 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. Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczenia terenu i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Przeanalizowano i określono szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne. Wyniki analizy wykazują, że realizacja ustaleń zmiany planu nie przyniesie zmian wpływów do budżetów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Jednocześnie, nie zakłada się wydatków z budżetu gminy dla realizacji ustaleń planu, wynika to z braku konieczności wykupu terenów pod np. realizację dróg publicznych jak i również realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnego dla potrzeb dopuszczonych w planie inwestycji