UCHWAŁA NR XXV/324/26
RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 25 maja 2026 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Cedrowej, działka o nr ewid. 1131, 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 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 Skórzewo, w rejonie ulicy Cedrowej, działka o nr ewid. 1131, 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.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu" - z*ałącznik nr 1;*
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*;
4) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – *załącznik nr 4;*

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) 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 i schodów zewnętrznych.
3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje;
5) dachu skośnym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45°;
6) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej lub równym 15°;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem MNW;
2) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem WS-ZN;

§ 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 granicami planu;

3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 5);

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 terenach oznaczonych symbolami MNW, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 9. 1. Dla terenu MNW ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego; dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych; w przypadku realizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej dopuszcza się jego lokalizację w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z działka sąsiednią; w przypadku realizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie zblokowanej z budynkiem mieszkalnym dopuszcza się jego lokalizację w odległości 1,5m od granicy z działką sąsiednią; dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;dopuszcza się lokalizację wiat o maksymalnej powierzchni zadaszenia 40 m^2 i o maksymalnej wysokości 5 m;maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6 minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1 minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych: 9 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne; maksymalną wysokość zabudowy budynków gospodarczo- garażowych:

a) w przypadku zastosowania dachu płaskiego: 4m oraz 1 kondygnacja nadziemna;

b) w przypadku zastosowania dachu skośnego: 6m oraz 1 kondygnacja nadziemna; posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu; dla budynków mieszkalnych dachy skośne: dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu. dla budynków gospodarczo- garażowych dachy płaskie lub skośne: dwuspadowe lub wielospadowe; dowolne usytuowanie kalenic budynków; szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16,0 m; szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczo-garażowych do 6,0 m; zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków; lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:

a) 2 miejsca 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;

22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolem MNW 600m2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 600m2 wyłącznie dla obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej;

2. Dla terenu WS-ZN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nakaz zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;

2) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3);

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych, urządzeń wodnych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;

§ 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

1) minimalna szerokość frontu działki 18m;

2) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolem MNW 600 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.

§ 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 odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,

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 nieprzekraczającej 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 nieprzekraczającej 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.

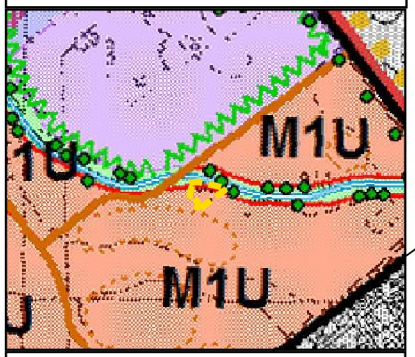
Przewodniczący Rady Gminy Dopiewo
Piotr Dziembowski

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Cedrowej, działka o nr ewid. 1131, gmina Dopiewo

GMINA DOPIEWO

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXV/324/26
Rady Gminy Dopiewo z dnia 25 maja 2026 r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa
Wielkopolskiego z .....r., poz.....

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo
skala 1:10000



granica opracowania planu

M1U Tereny zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (o minimalnej powierzchni działki 700 m²)

SKALA 1:500

0 10 20 30 m

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- WS-ZN teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej
- linie wymiarowe

Cały obszar objęty planem położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych oraz w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań-Ławica.

Układ ws

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXV/324/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Cedrowej, działka o nr ewid. 1131, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 8k ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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 rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddano konsultacjom społecznym, w ramach który wyznaczono termin składania uwag od dnia 31 marca 2026 r. do dnia 29 kwietnia 2026 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono uwag.

Na mocy art. 67 ust. 3 pkt 2 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 nie przeprowadza odrębnego głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXV/324/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 25 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie 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 projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Cedrowej, działka o nr ewid. 1131, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 rozstrzyga, co następuje:

§1. 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 infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 na podstawie przepisów odrębnych;
3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo;
4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych;
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno –prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/324/26

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 25 maja 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Cedrowej, działka o nr ewid. 1131, gmina Dopiewo.

Rada Gminy Dopiewo w dniu 31 marca 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XII/154/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo, w rejonie ulicy Cedrowej, działka o nr ewid. 1131, 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 się w dniu 2 kwietnia 2025 r. 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 5 maja 2025 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPP.6721.4-7.2025 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 2 kwietnia 2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 5 maja 2025 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 4 kwietnia 2025 r. nr RPP.6721.4-7.2025 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.6721.5.2025 z dnia 17 listopada 2025 r. został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Rozpoczęto proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Konsultacje społeczne prowadzone były w terminie od dnia 31 marca 2026 r. do dnia 29 kwietnia 2026 r. i obejmują:

1) zbieranie uwag w terminie od dnia 31 marca 2026 r. do dnia 29 kwietnia 2026 r.
2) dyżur projektanta, który odbył się dnia 14 kwietnia 2026 r. w godz. 16:30-17:00 w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo, ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, p. 14 na parterze;
3) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 20 kwietnia 2026 r. o godz. 18:00 w Szkole Podstawowej nr 2 w Skórzewie, ul. Kozierowskiego 1, 60-185 Skórzewo.

W wyznaczonym terminie nie złożono uwag do projektu planu miejscowego.

Sporządzono raport z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami oraz raportem z przeprowadzenia konsultacji społecznych przedłożono Radzie Gminy Dopiewo do zaopiniowania.

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 mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (M1U). 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. Obszar objęty opracowaniem nie jest położony na terenie krajobrazów priorytetowych;
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze planu występuje zewidencjonowane stanowisko archeologiczne oraz dwa budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. W uchwale zawarto stosowne zapisy, zgodnie z wytycznymi powiatowego konserwatora zabytków, które pozwolą skuteczną ochronę niniejszych obszarów i budynków.
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 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 sąsiedztwie terenu objętego planem 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 gminnej ul. Cedrowej o nawierzchni z kostki brukowej, uwzględniającej w istniejącym pasie drogowym ruch pieszy i rowerowy.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy; projekt planu zakłada utrzymanie zabudowy mieszkaniowej, wprowadzonej dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Opracowanie zmiany planu miejscowego stanowi kontynuację 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 2025, poz. 538) 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 planu nie będzie miała wpływu na budżet gminy.