UCHWAŁA NR LXVII/874/24
RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 26 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, w rejonie ulicy Szafirowej i Wiejskiej, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, w rejonie ulicy Szafirowej i Wiejskiej, gmina Dopiewo zwaną dalej „planem", stwierdzając iż nie narusza ona ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonym uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. ze zm.

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) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;

2) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej lub równym 25°;

3) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych poniżej lub równym 15°;

4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;

7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

8) 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: teren usług, oznaczony symbolem U;

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

1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 4);

3) dopuszczenie lokalizacji na terenie U 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;

4) dopuszczenie lokalizacji na terenie U 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;

5) 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 kulturowego:

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;

3) nakaz zachowania, na terenach U w przypadku lokalizacji usług oświaty, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6. Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

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

1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;

2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynków usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych;

3) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w budynku usługowym lub w formie wolno stojącej lub zblokowanego z budynkiem usługowym o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, z uwzględnieniem linii zabudowy;

5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;

6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki;

9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;

10) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;

11) dla budynków usługowych dachy pochyłe o kącie nachylenia połaci dachu od 25º do 45º;

12) dla budynków gospodarczo-garażowych dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych – kąt nachylenia połaci dachu od 25º do 45º;

13) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynków;

14) wysokość budynków usługowych:

a) do 2 kondygnacji nadziemnych;

b) nie więcej niż 11,0 m;

15) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 5,0 m w przypadku zastosowania dachu pochyłego;

c) nie więcej niż 3,5m w przypadku zastosowania dachu płaskiego;

16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, brązowym, beżowym, czarnym, grafitowym, szarym i białym;

18) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, materiału dachówkopodobnego, bitumicznego, blachodachówki lub blachy na rąbek w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym, czarnym, szarym lub grafitowym;

19) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, w tym handlowej;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1500m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1500m^2 wyłącznie do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

§ 10. Nie ustala się 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) minimalna szerokość frontu działki:

a) na terenach U – 25,0m,

2) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach U – 1500m^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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, położenia w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych oraz radarów meteorologicznych;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, położenia w strefie powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Poznań Ławica;

3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

4) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w związku z występowaniem na obszarze objętym planem napowietrznej linii elektroenergetycznej 2x400 kV relacji Plewiska- Piła Krzewina oraz 110 kV relacji SE Plewiska- GPZ Kiekrz, zgodnie z obowiązującymi normami oraz wytycznymi zarządcy sieci;

5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;

§ 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 obszarem opracowania planu;

3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;

4) dopuszczenie remontu, 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 bytowych 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 lub dopuszczenie stosowania indywidualnych przydomowych 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 zastosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem siłowni wiatrowych;

10) 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 wyłączeniem siłowni wiatrowych;

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.

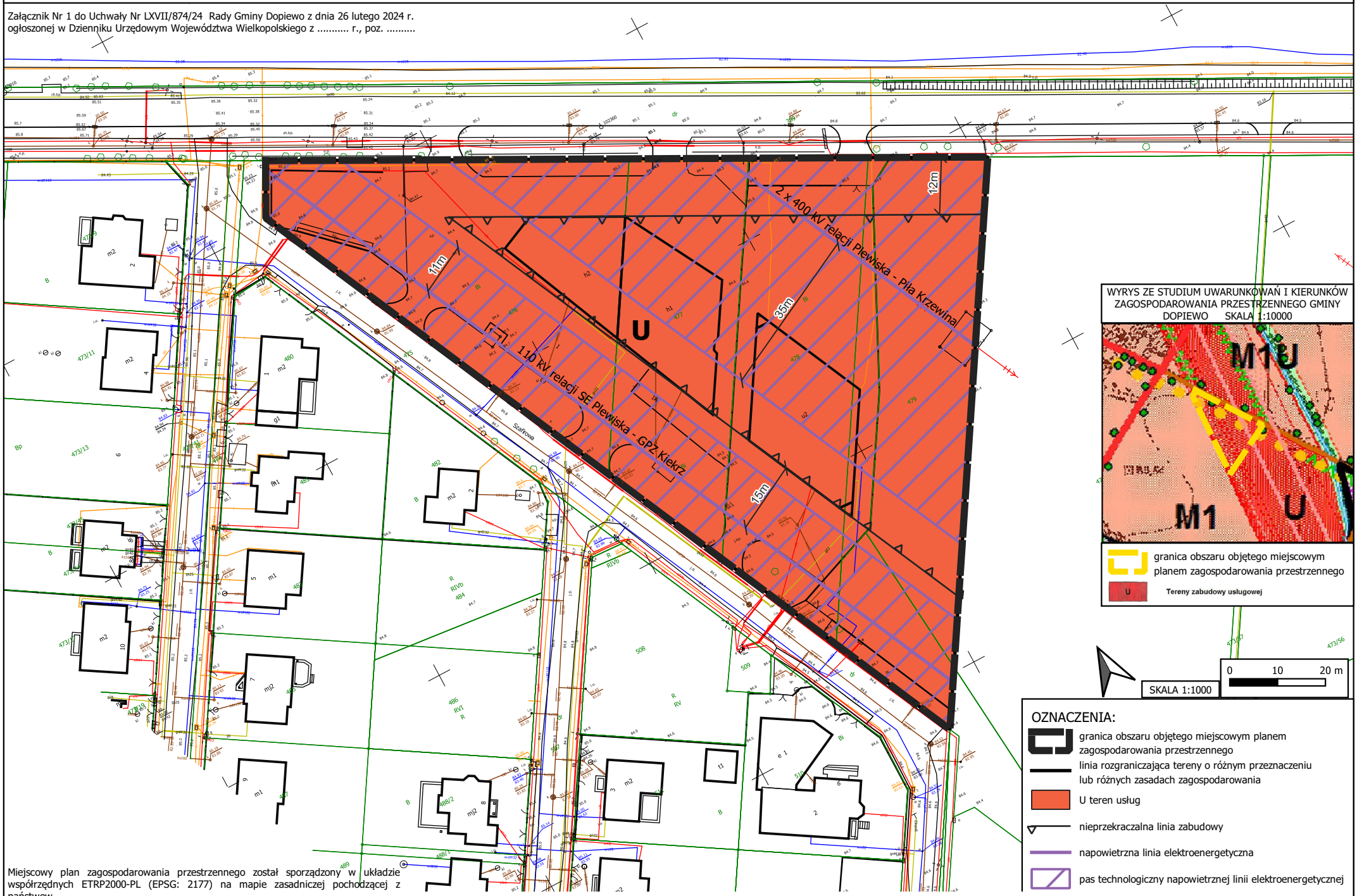
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, w rejonie ulicy Szafirowej i Wiejskiej, gmina Dopiewo

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVII/874/24 Rady Gminy Dopiewo z dnia 26 lutego 2024 r.
ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z ..... r., poz. .....



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnych ETRP2000-PL (EPSG: 2177) na mapie zasadniczej pochodzącej z państwow
Poznańsk

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXVII/874/24
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 26 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, w rejonie ulicy Szafirowej i Wiejskiej, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

1. W trakcie procedury planistycznej, podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 20 grudnia 2023 r. do 10 stycznia 2024 r. oraz w terminie zbierania uwag, tj. do dnia 24 stycznia 2024 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga, stąd nie zachodzi potrzeba rozstrzygania o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXVII/874/24
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 26 lutego 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, w rejonie ulicy Szafirowej i Wiejskiej, gmina Dopiewo, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) 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 nie projektuje się gminnych dróg publicznych.
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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/874/24

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 26 lutego 2024 r.

Zalacznik4.xml

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

Rada Gminy Dopiewo w dniu 26 czerwca 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LVII/759/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dąbrowa, w rejonie ulicy Szafirowej i Wiejskiej, gmina Dopiewo, 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 30 czerwca 2023 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 24 lipca 2023 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPP.6721.7-8-9.2023 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w 30 czerwca 2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 24 lipca 2023 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPP.6721.7-8-9.2023 o przystąpieniu do opracowania planu zostało zamieszczone w dniu 24 lipca 2023 r. w BIP Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 16 sierpnia 2023 r. Zawiadomieniem z dnia 30 czerwca 2023 r. nr RPP.6721.7-8-9.2023 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. 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 21.09.2023 r. nr RPP.6721.8.2022/3-10.2023 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt w dniach od 20.12.2023 r. do 10.01.2024 r. został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy Dopiewo. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 10.01.2024 r. w Gminnym Ośrodku Sportu i Rekreacji w Dopiewie. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 24.01.2024 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Projekt miejscowego planu przedłożono Radzie Gminy Dopiewo.

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.*

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 2023 r., poz. 977 ze zm.). 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 2023 r., poz. 977.).

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 przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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 2023 r., poz. 977 ze zm.) 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 w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
   Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości 3,5km od stacji kolejowej Palędzie która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 15 min. W odległości ok 330m. ot terenu objętego opracowaniem zlokalizowany jest przystanek autobusowy obsługiwany przez linię podmiejską oraz komunikację gminną.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
   Układ komunikacyjny stanowi sieć dróg wewnętrznych 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 zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania planu spowoduje chaotyczne zagospodarowanie terenu w oparciu o decyzje administracyjne.

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 2023 r. poz. 977 ze 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 przeznaczeń terenów 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.

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 2023 r. poz. 977 ze zm.) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Dopiewo jest w pełni zasadne.