

**Uchwała Nr IX/109/19
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 maja 2019 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w miejscowości Skórzewo w rejonie ulicy Poznańskiej i Szarotkowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo w rejonie ulicy Poznańskiej i Szarotkowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

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

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu usługowego;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zajętej budynkami, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian do powierzchni działki budowlanej;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu

i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 7) tereny infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1W, 2W;
- 8) tereny komunikacji:
 - a) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - b) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji i dachów, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 8) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 9) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 10) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w pkt 8, 9 dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 11) zakaz stosowania blachy falistej i trapezowej jako materiału elewacji zewnętrznej budynków i garaży.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz na terenie 1W i 2W wierceń

- wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich magazynowaniem oraz zbieraniem;
 - 3) nakaz aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

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

§ 9. Nie ustala się 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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) na terenach MN – 700 m²,
 - b) na terenie MN/U – 350 m²,
 - c) na terenie MW/U – 1500 m²,
 - 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej na terenach MN, MN/U i MW/U – 18 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) nakaz uwzględnienia w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pasy techniczne rowu, wyznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość 5,0 m od granicy rowu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej;
- 4) w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody ustala się zakazy, ograniczenia i nakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) w granicach zasięgu powierzchni ograniczających lotniska Poznań-Ławica nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, w tym także sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska Poznań-Ławica;
- 7) zakaz budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 55%;
- 6) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 9,0 m,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:
 - o dachach stromych – 5,0 m,
 - o dachach płaskich – 4,0 m;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego – dachy strome,
 - b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub strome;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 700 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem

planu lub z terenu drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną zlokalizowaną poza obszarem planu.

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

- 1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalizację budynku mieszkalno-usługowego;
- 3) lokalizację budynku usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej wyłącznie jednego rodzaju budynków, o których mowa w pkt 1, 2 i 3;
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 11) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 12) geometrię dachów – dachy strome;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 350 m²;
- 14) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

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

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,25 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 15,0 m;
- 9) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,
- 10) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu poprzez istniejące zjazdy.

§ 15. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu handlu, gastronomii i budynków

- administracyjno-biurowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
 - 7) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m,
 - 8) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;
 - 10) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m²;
 - 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL - ulicy Szarotkowej.

§ 16. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem ciągłości i przepustowości rowu.

§ 17. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 18. Dla terenów infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W, 2W ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych, w tym sieci i urządzeń technicznych, związanych z infrastrukturą wodociągową;
- 2) dopuszczenie odbudowy, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem zachowania ustaleń planu i zgodności z przepisami szczególnymi;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) maksymalną wysokość obiektów budowlanych – 8,0 m;
- 7) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 8) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1W – z terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL - ulicy Szarotkowej,
 - b) terenu 2W – z terenu drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem.

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

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach MN i MN/U dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) na terenie MW/U dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - c) jednego stanowiska postojowego na 45 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego lub budynku usługowego;
 - 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
 - 4) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:
- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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



Przewodniczący
Rady Gminy Dopiewo

Leszek Nowaczyk

Uzasadnienie

Na podstawie Uchwały Nr XLI/577/18 Rady Gminy Dopiewo z dnia 23 kwietnia 2018 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo w rejonie ulicy Poznańskiej i Szarotkowej.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Na terenie objętym projektem planu obowiązują ustalenia:

- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Skórzewie rejon ulic Poznańskiej i Malwowej (Uchwała nr XXXV/233/97 Rady Gminy Dopiewo z dnia 15 grudnia 1997r.),
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Skórzewo działka nr 306/9 (Uchwała Nr XLIX/428/02 Rady Gminy Dopiewo z dnia 25 lutego 2002r.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Dopiewo zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 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 zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych, na terenie objętym planem nie występują grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, w związku z tym nie jest wymagana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków, w granicach obszaru objętego planem nie występują zewidencjonowane obiekty zabytkowe,

podlegające ochronie konserwatorskiej;

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz na terenie 1W i 2W wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę; wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej szczegółowej analizie walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu miejscowego planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto w projekcie planu wyznaczone zostały tereny infrastruktury technicznej – wodociągów, na których zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych. Dopuszczono również ich rozbudowę.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych

analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów. Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektowane tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna realizowana jest także poprzez istniejące drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy.

Na obszarze projektu planu nie występują grunty rolne, wymagające uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

W projekcie planu nie zostały określone szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ponieważ teren ten położony jest w granicach jednej działki ewidencyjnej. W związku z powyższym nie będzie podlegał procedurze scalania i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obecnej kadencji Rady Gminy Dopiewo nie podjęto uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest w trakcie opracowania.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 marca 2019 r. do 29 marca 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 15 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 kwietnia 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu ukazało się w „Gazecie Wyborczej”, a obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony Komisji Rady Gminy Dopiewo do zaopiniowania.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.

