UCHWAŁA NR XXVII/350/26
RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Bukowskiej, Sportowej i Tysiąclecia, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 z późn. zm.) Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Bukowskiej, Sportowej i Tysiąclecia, gmina Dopiewo, zwany dalej „planem", stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonym uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. zmienionym uchwałą Nr IX/108/19 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27.05.2019 r. oraz zmienionym 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 z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów i gzymsów.

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 powyżej lub równym 25°;

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 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW;

2) teren usług handlu, oznaczony symbolem 1UH;

3) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem 1UZ;

4) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD, 2KDD, 3KDD;

5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR, 2KR.

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

1) nakaz realizacji budynków z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 2;

2) dla budynków lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę zgodnie z parametrami ustalonymi w planie z dopuszczeniem zachowania istniejących parametrów oraz rodzaju i pokrycia dachu;

3) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych zlokalizowanych w granicach planu oraz poza jego granicami;

4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 7) i 8);

5) na terenach oznaczonych symbolem 1MNW-4MNW 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;

6) na terenie oznaczonym symbolem 1UH i 1UZ dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 6m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m^2;

7) na terenach oznaczonych symbolem 1MNW-4MNW 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;

8) na terenie oznaczonym symbolem 1UH i 1UZ dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych wolnostojących o wysokości do 6m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m^2;

9) na terenach oznaczonych symbolem 1MNW-4MNW 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.

10) na terenie oznaczonym symbolem 1UH i 1UZ dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 6m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 m^2 lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 12 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 1MNW-4MNW, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) nakaz zachowania, na terenie oznaczonym symbolem 1UZ, w przypadku lokalizacji szpitala, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów szpitali poza miastem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu:

a) nakaz zachowania układu i artykulacji elewacji oraz kształtu i podziałów okiennych;

b) nakaz stosowania stolarki otworowej nawiązującej formą do historycznych drzwi i okien budynku;

c) nakaz zachowania historycznej bryły budynku;

d) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej, jako pokrycia dachu;

e) dla obiektów posiadających detal architektoniczny obowiązuje zakaz ocieplania elewacji;

f) zakaz montażu ogniw fotowoltaicznych na stromym dachu budynku

g) roboty budowlane zmierzające do zmiany wyglądu zewnętrznego budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 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 terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW 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;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;

4) 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;

5) 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;

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

7) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6

8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,4

9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 55%

11) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%

12) maksymalną wysokość zabudowy budynków mieszkalnych:

a) w przypadku zastosowania dachu skośnego 9m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;

b) w przypadku zastosowania dachu płaskiego 7m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne

13) 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;

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

15) dla budynków mieszkalnych dachy płaskie lub skośne: dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym w przypadku zastosowania dachu skośnego dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu.

16) dla budynków gospodarczo- garażowych dachy płaskie lub skośne: dwuspadowe lub wielospadowe;

17) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

18) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

19) 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 m^2 powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;

20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 800m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie dla obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej;

2. Dla terenów 1UH ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa usług handlu;

2) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku usług handlu;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;

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

5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

6) maksymalną intensywność zabudowy: 0,6

7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3

8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%

10) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%

11) maksymalną wysokość zabudowy budynków usług handlu: 6m oraz maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

12) 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;

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

14) dla budynków usług handlu dachy skośne: dwuspadowe.

15) dla budynków gospodarczo- garażowych dachy płaskie lub skośne: dwuspadowe lub wielospadowe;

16) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

17) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

18) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej budynku usługowego.

19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 2000m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie dla obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej;

3. Dla terenów 1UZ ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) rodzaj zabudowy: zabudowa usług zdrowia i pomocy społecznej;

2) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku usług zdrowia i pomocy społecznej;

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

4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

5) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4

6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2

7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%

9) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%

10) maksymalną wysokość zabudowy budynków: 6m oraz maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna;

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

12) skośne: dwuspadowe lub wielospadowe.

13) dowolne usytuowanie kalenic budynków;

14) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

15) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni całkowitej budynku usługowego.

16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 400m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie dla obiektów i urządzeń związanych z sieciami infrastruktury technicznej;

4. Dla terenów 1KR, 2KR, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;

5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

5. Dla terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej;

5) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych i parkingów.

§ 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 20m;

2) minimalna powierzchnia działki:

a) na terenach oznaczonych symbolem 1MNW-4MNW: 800 m^2;

b) na terenie oznaczonym symbolem 1UH: 2000 m^2;

c) na terenie oznaczonym symbolem 1UZ: 400 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 terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i terenów drogi dojazdowej wyznaczonych w planie oraz z dróg wewnętrznych i publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, z zastrzeżeniem;

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 komunalnych docelowo 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.

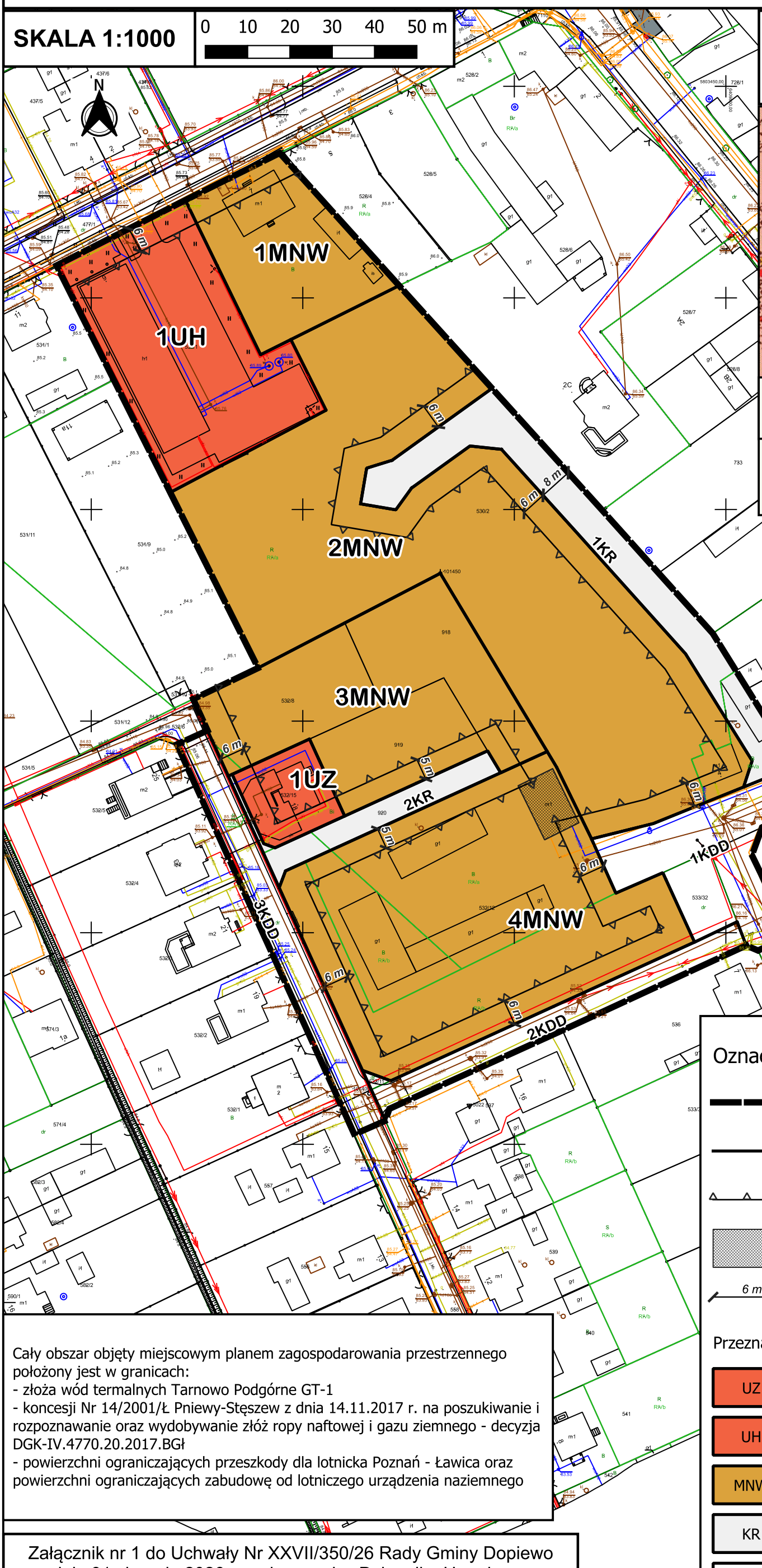
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Dopiewo
Piotr Dziembowski

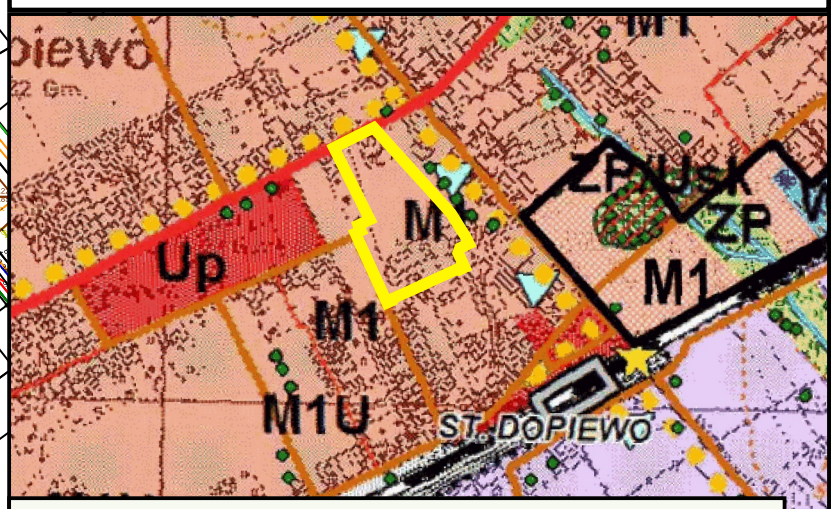
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Bukowskiej, Sportowej i Tysiąclecia, gmina Dopiewo

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m



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



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

M1 — Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej (o minimalnej powierzchni działki 700 m²)

Układ współrzędnych:
EPSG:2177 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 6

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) Państwowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Licencja: GKG.GZW.4062.57.2025

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obiekt budowlany podlegający ochronie konserwatorskiej, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
- 6 m — linia wymiarowa

Przeznaczenie terenów

- UZ — teren usług zdrowia i pomocy społecznej
- UH — teren usług handlu
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KDD — teren drogi dojazdowej

Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach:
- złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1
- koncesji Nr 14/2001/Ł Pniewy-Stęszew z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego - decyzja DGK-IV.4770.20.2017.BGł
- powierzchni ograniczających przeszkody dla lotnicka Poznań - Ławica oraz powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVII/350/26 Rady Gminy Dopiewo z dnia 31 sierpnia 2026 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVII/350/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 31 sierpnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Bukowskiej, Sportowej i Tysiąclecia, 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 z późn. zm.) 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 6 lipca 2026 r. do dnia 3 sierpnia 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 XXVII/350/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 31 sierpnia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Bukowskiej, Sportowej i Tysiąclecia, 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 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 rozstrzyga, co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1) na obszarze objętym opracowaniem planu projektuje się gminne drogi publiczne;
2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3) 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;
4) 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;
5) 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 XXVII/350/26

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 31 sierpnia 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Bukowskiej, Sportowej i Tysiąclecia, gmina Dopiewo.

Rada Gminy Dopiewo w dniu 24 lutego 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XI/131/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Bukowskiej, Sportowej i Tysiąclecia, 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 prasie miejscowej, biuletynie informacji publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 4 kwietnia 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 4 kwietnia 2025 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 3 marca 2025 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 14 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.6721.3.2025 z dnia 04.02.2026 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 6 lipca 2026 r. do dnia 3 sierpnia 2026 r. i obejmowały:

1) zbieranie uwag w terminie od dnia 6 lipca 2026 r. do dnia 3 sierpnia 2026 r.
2) dyżur projektanta, który odbył się dnia 21 lipca 2026 r. w godz. 16:00-16:30 w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo, ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, p. 14 na parterze;
3) spotkanie otwarte, które odbyło się dnia 22 lipca 2026 r. o godz. 16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo, ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, p. 14 na parterze.

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 4 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 nie położony na obszarach chronionych oraz 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, natomiast zlokalizowany jest budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków. W uchwale zawarto stosowne zapisy, zgodnie z wytycznymi powiatowego konserwatora zabytków, które pozwolą skuteczną ochronę niniejszego budynku.
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 oraz usług

handlu 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 są już w dużej mierze zabudowane. 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. Wioślarskiej o nawierzchni asfaltowej, 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 wydawanymi decyzji o warunkach zabudowy. Opracowanie 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 2026, poz. 538 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 planu przyniesie znikomy wzrost wpływów do budżetów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Jednocześnie, nie zakłada się znaczących 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