UCHWAŁA NR XXVII/349/26
RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 31 sierpnia 2026 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, gmina Dopiewo, zwanego 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.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, gmina Dopiewo", opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
4) dokument elektroniczny zawierający zbiór danych przestrzennych, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
3) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,2 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
5) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40% całej powierzchni ogrodzenia.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

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

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

2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;

3) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

4) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych;

5) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych kubaturowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, rozdzielni elektroenergetycznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz obiektów, o których mowa w pkt 6;

6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o wysokości do 4,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 6,0 m^2.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;

2) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;

3) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz 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 z uwagi na brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz brak obiektów zabytkowych.

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

§ 9. 1. Dla terenu usług, oznaczonego symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz:

a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;

b) lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych,

2) nakaz:

a) lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,

b) lokalizacji miejsc do parkowania, na terenie działki, dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdych 5 zatrudnionych;

c) lokalizacji minimum 10 miejsc do parkowania dla samochodów o dopuszczalnej masie całkowitej do 12 ton, dla prowadzonej działalności usługowej,

3) lokalizację budynków usługowych, handlowo-usługowych, magazynowych;

4) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 1,20;

5) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,10;

6) maksymalną intensywności zabudowy: 1,80;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;

9) maksymalną wysokość budynków usługowych: 10,0 m;

10) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat: 6,0 m;

11) maksymalną łączną powierzchnię zadaszenia wiat: 400,0 m^2;

12) dachy dowolne;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,0 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m^2 wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;

14) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków w granicy działki budowlanej,

b) urządzeń budowlanych,

c) wiat,

d) dość i dojazdów,

e) miejsc do parkowania,

f) obiektów małej architektury,

g) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 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 uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);

2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach terenu objętego koncesją 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”.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic obszarów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określonymi w §9 ust. 1 pkt 13 minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18,0 m,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80˚ - 100˚,

c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

1) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o szerokości 14,0 metrów, po 7,0 metrów od osi linii w obu kierunkach, na terenie którego:

a) zakazuje się lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, z dopuszczeniem odstępstwa, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) nakazuje się zachowanie zgodności z ustaleniami obowiązujących przepisów w zakresie ochrony przed hałasem oraz ochrony przed polami elektromagnetycznymi,

c) zakazuje się realizacji nasadzeń roślinności wysokiej pod linią;

3) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) obsługę komunikacyjną terenu z terenów komunikacji publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu;

3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej oraz elektroenergetycznej,

4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki sieci, urządzeń i przyłączy infrastruktury technicznej, w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;

5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej; dopuszcza się realizacje indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

7) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:

   a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej,

   b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,

   c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowy wód opadowych;

8) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;

9) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia jako kablowych doziemnych;

10) zasilanie w paliwa gazowe z sieci gazowej;

11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:

   a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,

   b) biogazowni.

§ 14. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dopiewo
Piotr Dziembowski

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, gmina Dopiewo

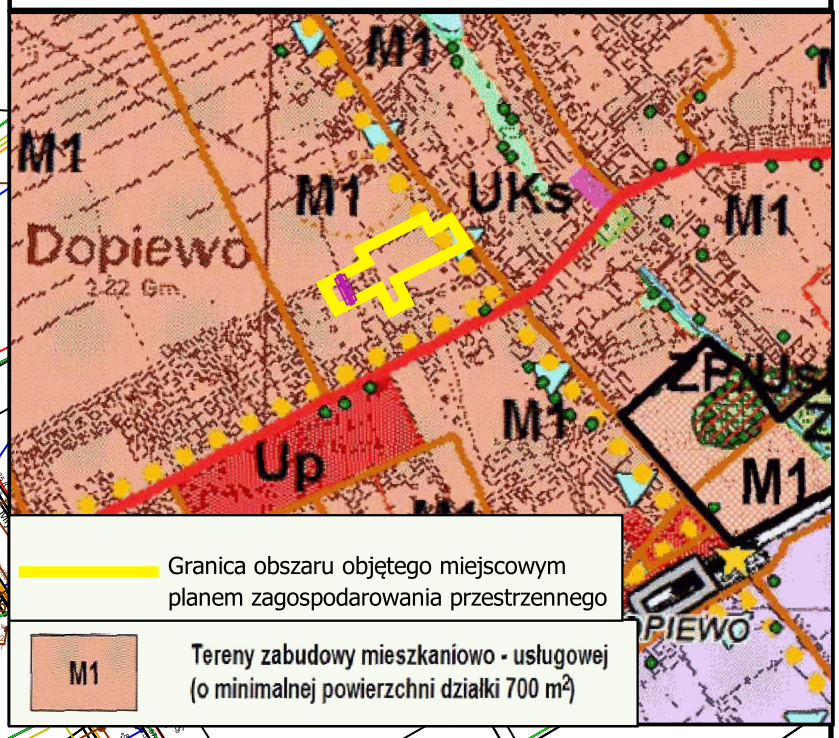
SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

N

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.4062.207.2025

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



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVII/349/26 Rady Gminy Dopiewo z dnia 31 sierpnia 2026 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z ..... r. poz. .....

Oznaczenia:

- granica obszaru objętego miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6 m — linia wymiarowa

Przeznaczenie terenów

- U — teren usług

Oznaczenia informacyjne

- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach:
- złoża wód termalncyh Tarnowo Podgórne GT-1
- koncesji Nr 14/2001/Ł 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

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXVII/349/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 31 sierpnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, 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/349/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 31 sierpnia 2026 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 Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, 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 2026 r. poz. 538 z późn. 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 wyznacza się gminnych dróg publicznych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: drogowej, 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 XXVII/349/26

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, gmina Dopiewo

Rada Gminy Dopiewo w dniu 27 października 2025 r. podjęła Uchwałę Nr XVIII/237/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulic Ogrodowej i Młyńskiej, 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 zmiany planu ukazało się w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 1 grudnia 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 1 grudnia 2026 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 31 października 2025 r. 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 11 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 02 marca 2026r. 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. 15:30-16:00 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. 15:30 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 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.

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

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 538 ze zm.) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt

planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
2) 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;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;

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 2026 r., poz. 538 z późn. 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 do parkowania 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 2026 r., poz. 538 z późn. zm.).

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 2026 r., poz. 538 z późn. 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 2026 r., poz. 538 z późn. 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 wprowadza tereny zabudowy usługowej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.
2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
   Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości około 4,5 km od stacji kolejowej Palędzie, która zaliczona są do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 15 min.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
   Układ komunikacyjny znajdujący się w granicach oraz sąsiedztwie terenu objętego planem stanowi sieć dróg publicznych 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 sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, porządkujące nową funkcję zabudowy i przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

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 r., 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.

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 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.