UCHWAŁA NR XX/263/25
RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo - część A.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 20254 r., poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo - część A, po stwierdzeniu, że 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., zwany dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo - część A" w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
4) załącznik Nr 4 - stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku pomocniczym - rozumie się przez to budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
2) dachu płaskim - rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0^0 do 12^0;
3) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy wszystkich budynków na działce w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy do 1,5 m:
   a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru,
   b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp,
   c) innych elementów takich jak: daszki nad wejściami, wykusze, przedsionki;
5) obiekcie kubaturowym - rozumie się przez to wszelkie budowle i budynki nie będące obiektami liniowymi;

6) powierzchni całkowitej zabudowy - rozumie się przez to sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;

7) powierzchni zabudowy - rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, tj.: powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, gzymsów, okapów, oświetlenia zewnętrznego,

   c) tarasów, balkonów i powierzchni utwardzonych;

8) tablicy informacyjnej - rozumie się przez to element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablice urzędowe;

9) terenie - rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

10) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to przedsięwzięcia, inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy:

   a) mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN - 19MN,

   b) mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U,

   c) mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MW/U, 2MW/U;

2) tereny zieleni, oznaczone symbolami: 1Z, 2Z;

3) tereny komunikacji:

   a) drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem: KD-Z,

   b) dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW - 17KDW;

4) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczony symbolem E.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w § 16;

2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych;

3) dopuszcza się:

   a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu, niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów, wskaźników zabudowy lub funkcji, ich zachowanie lub przebudowę,

   b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu, a rozbudowę jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

   a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego,

b) terenów MN, MW/U, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) terenów MW/U, dla których dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu garaży, parkingów lub zespołu parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej;

3) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 17.

2. W zakresie ochrony akustycznej ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów oznaczonych symbolami MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, przedstawionych na rysunku planu, określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi, po uzyskaniu pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

§ 7. Na obszarze objętym planem nie wskazuje się terenów o charakterze publicznym, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego, ze względu na brak ich występowania.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN - 19MN:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej,

d) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1,05,

e) maksymalna wysokość: ·budynku mieszkalnego nie więcej niż 10 m, ·budynku pomocniczego nie więcej niż 5,5 m,

f) geometria dachu: dowolna,

g) w przypadku nowo wydzielanych działek budowlanych: powierzchnię działki nie mniejszą niż 350 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 700 m^2 dla zabudowy wolno stojącej, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

h) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 17,

i) dostęp do terenu zgodnie z § 17;

2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku pomocniczego na jednej działce budowlanej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50 m^2.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: MN/U ustala się:

1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej lub zabudowy usługowej;

2) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni terenu;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 35%;

4) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1,1;

5) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych, tj. nie wyżej niż 11 m;

6) geometria dachu: dowolna;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu;

8) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 17;

9) dostęp do terenu zgodnie z § 17.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U:

1) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,

b) w przypadku lokalizacji usług - lokalizację usług nieuciążliwych,

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni terenu;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni terenu,

e) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 1,7,

f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 15 m,

g) geometria dachu: dowolna,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami, w granicach danego terenu,

i) lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z § 17,

j) dostęp do terenu zgodnie z § 17;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) usług nieuciążliwych w pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego,

b) jednej kondygnacji podziemnej,

c) miejsc postojowych, w tym dla rowerów w formie wiat,

d) miejsc gromadzenia odpadów, w tym w formie wiat.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1Z, 2Z:

1) ustala się:

a) lokalizację zieleni,

b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu w wielkości 80%,

d) zakaz lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,

e) zachowanie i ochronę istniejących wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dostęp do terenu zgodnie z § 17;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) ogrodzeń,

b) urządzeń melioracji wodnych,

c) urządzeń sportowych,

d) zbiorników retencyjnych,

e) placów zabaw,

f) ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: KD-Z:

1) ustala się:

a) teren drogi publicznej - klasy zbiorczej,

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

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDW - 17KDW:

1) ustala się:

a) teren drogi wewnętrznej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszcza się sytuowanie dodatkowych elementów infrastruktury transportowej i technicznej, w tym ścieżek rowerowych i miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: E ustala się:

1) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni terenu;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10% powierzchni terenu;

3) intensywność zabudowy: minimalna: 0, maksymalna: 0,8;

4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;

5) geometria dachu: dowolna.

§ 15. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki: 25 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 45° do 130°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z § 6;

3) pas technologiczny (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu;

4) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały i czasowy pobyt ludzi w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) drogę publiczną KD-Z - klasy zbiorczej;

2) drogi wewnętrzne: KDW;

3) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dostęp do drogi publicznej, klasy powiatowej, nr 2415P, pozostającej poza granicami planu, przez teren 16KDW;

6) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami, przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie;

7) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

   c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowej;

   d) 1 miejsce postojowe na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usług oświaty;

8) lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1) ustala się:

   a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

   c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

   d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie ich na własnym terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) pobór wody do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

   g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   h) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   i) w przypadku lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej lub przepompowni ścieków, minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 30 m^2;

2) dopuszcza się:

   a) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wolno stojących lub wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu,

   b) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako linii kablowych,

c) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej jako obiektów wolno stojących,

d) stosowanie mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla wszystkich terenów 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennnego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo - część A.

Skala 1 : 1 000

0 — 125 — 250 — 500 Metry

N W E S

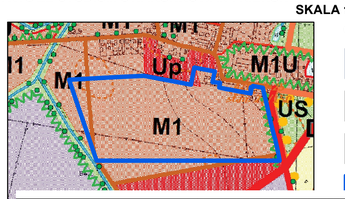
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XX/263/25 Rady Gminy Dopiewo z dnia 18 grudnia 2025 r. ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z ..... r. poz. .....

Oznaczenia

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- MW/U — Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej
- Z — Tereny zieleni
- KD-Z — Teren drogi publicznej, klasy zbiorczej
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- E — Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz ze strefą ich oddziaływania
- Stanowiska archeologiczne nr AZP 53-25/152, AZP 53-25/156, AZP 53-25/149
- Strefa ochrony konserwtorskiej stanowisk archeologicznych
- 4 m — Linie wymiarowe

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOPIEWO

SKALA 1 : 10 000



OZNACZENIA

- Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- Drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe
- Ciągi zieleni izolacyjnej
- Granice obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/263/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 18 grudnia 2025r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo – część A.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 czerwca 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 30 czerwca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 lipca 2023 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły 2 uwagi które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Dopiewo. Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionych uwag w następujący sposób:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo, w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	13.07.2023	Osoba prywatna	1. Wnoszę o zmianę pow. biologicznie czynnej z 35% na 40%	Obszar całego planu	Pow. biologicznie czynna		x	
			2. Proszę o zabezpieczenie terenu pod zieleń urządzoną, pas o szerokości co najmniej 40 metrów, z uwagi na gęstą zabudowę i powstające sąsiedztwo hal przemysłowych.	Obszar całego planu	Przeznaczenie terenu		x	

			3. Proszę o zabezpieczenie terenu pod sport i rekreację (usługi publiczne)	Obszar całego planu	Przeznaczenie terenu		x	
			4. W imieniu mieszkańców wnioskuję o zmianę zabudowy z bliźniaczej na jednorodzinną.	Obszar całego planu	Rodzaj zabudowy		x	
			5. Wnioskują o zmianę wysokości budynków do 9 metrów.	Obszar całego planu	Wysokość budynków		x	
2	14.07.2023	Osoba prywatna	1. Wygospodarowanie na zaznaczonym obszarze terenów zielonych, aby nie powstała kolejna betonowa pustynia	Obszar całego planu	Przeznaczenie terenu		x	
			2. Wyznaczenie miejsca na plac zabaw dla dzieci z osiedla	Obszar całego planu	Przeznaczenie terenu		x	
			3. Zmianę dopuszczalnej zabudowy na budynki o maksymalnej wysokości 9m	Obszar całego planu	Wysokość budynków		x	
			4. Oddzielenie osiedla pasem drzew od strony ulicy Nasturcjowej	Obszar całego planu	Przeznaczenie terenu		x	
			5. Zmianę zabudowy bliźniaczej lub szeregowej na jednorodzinną	Obszar całego planu	Rodzaj zabudowy		x	

§2. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 lutego 2024 r. do 29 lutego 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 29 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

§3. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 kwietnia 2025 r. do 7 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 6 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

§4. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 października 2025 r. do 28 października 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 23 października 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 listopada 2024 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/263/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 18 grudnia 2025r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie 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 do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo – część A.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 nie projektuje się gminnych dróg publicznych
2) zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Dopiewo będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
3) 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;
4) zadania z zakresu 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;
5) 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;
6) 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 XX/263/25

Rady Gminy Dopiewo

z dnia 18 grudnia 2025 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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo - część A, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwana dalej ustawą,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 03 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Procedurę planistyczną rozpoczęto po podjęciu Uchwały Nr XXXVII/466/21 Rady Gminy Dopiewo z dnia 22 listopada 2021 r. w sprawie: przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo.

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar o powierzchni ok. 16,1 ha, którego większość stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo, analizowany obszar znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M1 - tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Tranzytowej i Nasturcjowej, gmina Dopiewo - część A, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dopiewo.

Następnie projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Uzyskano wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.06.2023 r. do 30.06.2023 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 14.07.2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.02.2024 r. do 29.02.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 14.03.2024 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.04.2025 r. do 07.05.2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 22.05.2025 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Projekt planu wraz z załącznikami został zaprezentowany na posiedzeniu Komisji Rolnictwa dnia 15.09.2025 r. Komisja wyraziła opinię o wprowadzeniu zmian do projektu planu, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Dopiewo.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 06.10.2025 r. do 28.10.2025 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 19.11.2025 r. W wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego przedłożono Radzie Gminy Dopiewo.

W projekcie planu - zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy - uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz w § 14 tekstu uchwały, dotyczące ustalenia zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez ustalenia zawarte w § 5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko;
3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu przez Powiatowego Konserwatora Zabytków w Poznaniu;
4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696), poprzez wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów zgodnie z przepisami odrębnymi (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko);
5) walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez uwzględnienie istniejących uwarunkowań terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu);
6) prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków do planu;
7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
8) potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury 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, a także poprzez uwzględnienie potrzeb społecznych w zakresie umożliwienia realizacji miejsc postojowych;
9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury 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, w tym przez możliwość składania wniosków i uwag do planu;
11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących;
12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Interes publiczny został uwzględniony przez umożliwienie realizacji przestrzeni publicznych na obszarze objętym planem. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne zostały również wyważone poprzez uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu oraz poprzez sporządzenie prognoz: oddziaływania na środowisko i skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.
Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ, z odpowiednim dostępem do dróg publicznych, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewniając możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz dostępu do publicznego transportu zbiorowego.
Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.
Podsumowując należy stwierdzić, że projekt planu miejscowego jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i właściwymi ustawami oraz przepisami szczególnymi oraz nie jest sprzeczny z interesem publicznym i uwzględnia wymagania ochrony środowiska.