DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 7861

Podpisany przez:
Arleta Kinga Kwiatkowska
Data: 06.11.2025 12:49:37

UCHWAŁA NR XVIII/236/25
RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 27 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Wichrowej, Cichej, Skrytej i Osiedle, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 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:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Wichrowej, Cichej, Skrytej i Osiedle, gmina Dopiewo, zwany dalej „planem", 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.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

1) część graficzna, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu" – załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

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

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

1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki z dopuszczeniem wysunięcia pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów oraz schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 70% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem garaży, budynków

gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;

6) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45;

7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, o zwartej strukturze, kształtowane w formie trzech pasów, piętrowo (zieleń niska, średnia i wysoka).

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB;

4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;

5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN;

6) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM;

7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;

8) teren kanalizacji, oznaczony na rysunku planu symbolem IK;

9) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD;

10) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR.

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

1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy z zachowaniem ustaleń planu;

3) dla istniejących budynków lub ich części, zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki i użytych materiałów elewacji w przypadku remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;

5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, o minimalnej szerokości 5,0 m;

7) w granicach pasa zieleni izolacyjnej zakaz lokalizacji budynków oraz wiat;

8) minimalne powierzchnie działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

9) dopuszczenie realizacji zabudowy na działkach budowlanych, istniejących w dniu wejścia w życie planu o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w uchwale;

10) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych oraz szyldów;

11) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 5,0 m, z uwzględnieniem pkt 7), par 11 ust 4) lit b), par 17) ust 2);

12) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;

13) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;

14) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w pkt 12, 13 dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;

15) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji zewnętrznej budynków i garaży.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;

2) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości, w tym akustyczne, w celu zachowania poziomów określonych w przepisach odrębnych;

3) w zakresie ochrony przed hałasem:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem MNB, kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem RZM kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej, 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, w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków: nr AZP 53-25/141, AZP 53-25/144 i AZP 53-25/145, wyznaczonych na rysunku planu ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;

2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, obejmującego cały obszar planu.

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

1) minimalną powierzchnię działki:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej na terenie MN – 400 m^2,

c) dla zabudowy bliźniaczej na ternie MNB – 340 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg od 70° do 110°.

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

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

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

2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w przypadku przebudowy na kablową linii elektroenergetycznej średniego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;

4) pasy technologiczne rowu, wyznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:

   a) szerokość – 5,0 m od granicy rowu,

   b) zakaz lokalizacji budynków oraz wiat,

   c) zakaz realizacji zieleni wysokiej;

5) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub bliźniaczych z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych oraz budynków garażowo-gospodarczych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,50;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%;

7) maksymalną wysokość:

   a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,

   b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:

      - o dachach stromych – 5,0 m,

      - o dachach płaskich – 4,0 m;

8) liczbę kondygnacji:

   a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

   b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,

   c) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

9) geometrię dachów:

   a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,

   b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:

a) dwóch miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,

b) dwóch miejsc do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej – 400 m²;

12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych oraz budynków garażowo-gospodarczych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,50;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów 1MNW, 2MNW – 40%,

b) dla terenów 3MNW,4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW – 55%,

7) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,

b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:

- o dachach stromych – 5,0 m,

- o dachach płaskich – 4,0 m;

8) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,

c) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

9) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,

b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:

a) dwóch miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,

b) dwóch miejsc do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;

12) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych, z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNB ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;

2) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków gospodarczych oraz budynków garażowo-gospodarczych wolno stojących, dobudowanych do budynków mieszkalnych, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) dopuszczenie sytuowania garaży, budynków gospodarczych i budynków garażowo-gospodarczych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

4) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,60;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

7) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,

b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych:

- o dachach stromych – 5,0 m,

- o dachach płaskich – 4,0 m;

8) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 1 kondygnacja nadziemna,

c) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych;

9) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,

b) garaży, budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe;

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:

a) dwóch miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,

b) dwóch miejsc do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 340 m²;

12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

§ 15. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem RZM ustala się:

1) lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

2) dopuszczenie lokalizacji budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;

3) dopuszczenie lokalizacji budowli służących działalności rolniczej;

4) nadziemną intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,50;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 55%;

7) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna,

c) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;

8) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,

b) budynków inwentarskich, gospodarczych, garaży na maszyny rolnicze – 7,0 m,

c) budynków garażowo-gospodarczych i garaży innych niż w lit. b:

- o dachach stromych oraz jednospadowych – 5,0 m,

- o dachach płaskich – 4,0 m,

d) budowli – 10,0 m;

9) dowolną geometrię dachów, z zastrzeżeniem pkt. 10

10) geometrię dachów dla budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe;

11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej:

a) dwóch miejsc do parkowania na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,

b) dwóch miejsc do parkowania na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych;

12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 16. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

1) lokalizację zieleni urządzonej;

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo rekreacyjnych, obiektów małej architektury, placów zabaw;

3) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 5,0 m;

4) maksymalną powierzchnię wiat – 50,0 m^2;

5) dowolną geometrię dachów;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

7) zakaz lokalizacji budynków.

§ 17. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN, 2ZN ustala się:

1) realizację zieleni naturalnej;

2) zakaz lokalizacji budynków oraz wiat;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZN dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

§ 18. Dla terenu kanalizacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem IK ustala się:

1) lokalizację pompowni ścieków oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej;

2) zakaz lokalizacji budynków.

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

1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;

2) zakaz likwidacji rowu, z dopuszczeniem skanalizowania z zachowaniem ciągłości i przepustowości;

3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych

w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

1) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej,

d) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;

3) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) dopuszczenie lokalizacji zieleni urządzonej,

d) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:

a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,

b) dopuszczenie skablowania istniejących linii elektroenergetycznych,

c) dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej moc mikroinstalacji, z wyłączeniem siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej moc mikroinstalacji z wyłączeniem siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

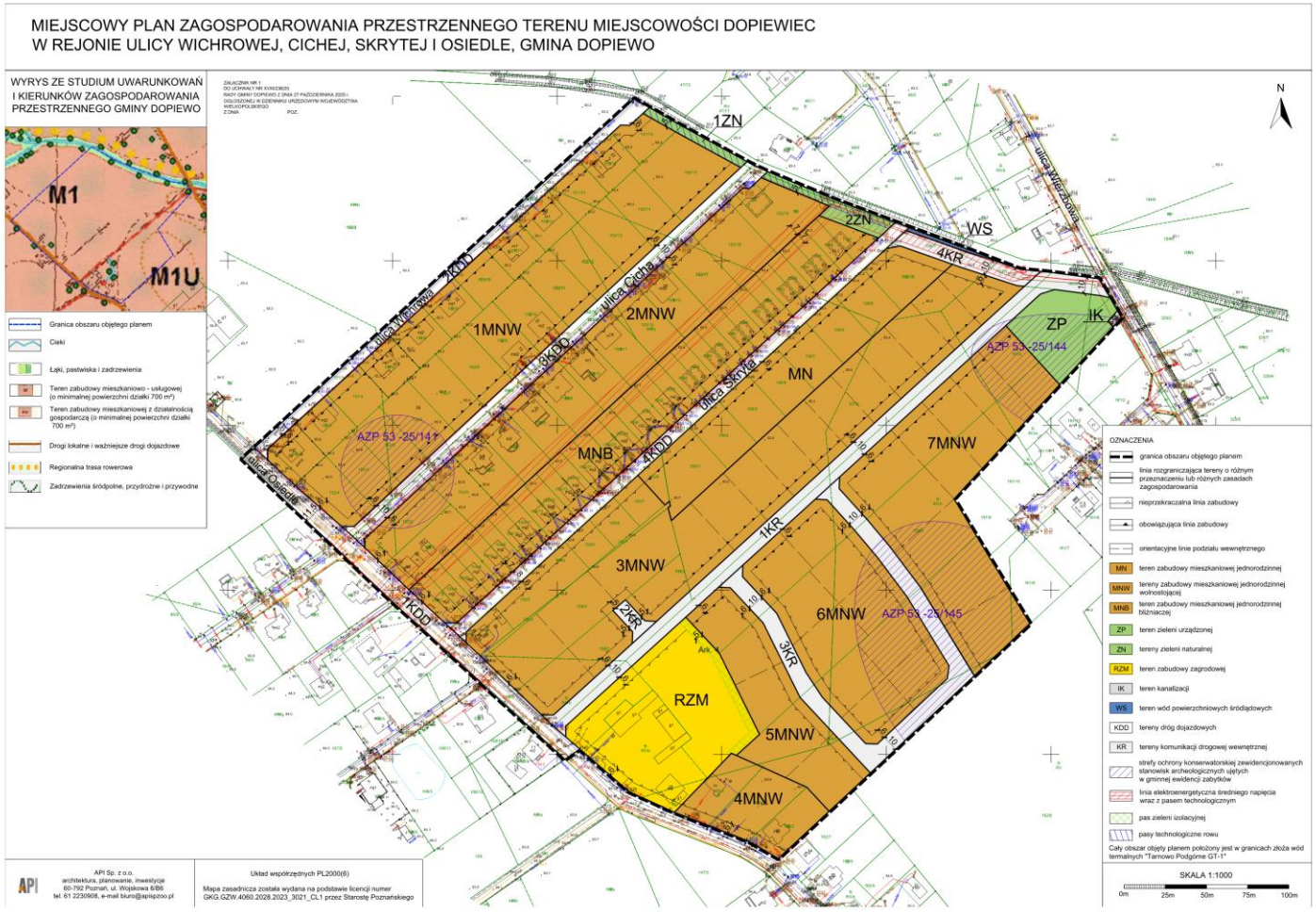
§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady

(-) Piotr Dziembowski


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU MIEJSCOWOŚCI DOPIEWIEC
W REJONIE ULICY WICHROWEJ, CICHEJ, SKRYTEJ I OSIEDLE, GMINA DOPIEWO
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOPIEWO
M1
M1U
Granica obszaru objętego planem
Cieki
Łąki, pastwiska i zadrzewienia
Teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej (o minimalnej powierzchni działki 700 m²)
Teren zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą (o minimalnej powierzchni działki 700 m²)
Drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe
Regionalna trasa rowerowa
Zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne
1ZN
2ZN
WS
4KR
ZP
IK
AZP 53 -25/144
1MNW
2MNW
MN
7MNW
MNB
4KDD
AZP 53 -25/143
3MNW
1KR
6MNW
AZP 53 -25/145
2KR
3KR
RZM
5MNW
4MNW
1KDD
ulica Wichrowa
ulica Cicha
ulica Skrytej
ulica Osiedle
N
OZNACZENIA
granica obszaru objętego planem
linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalna linia zabudowy
obowiązująca linia zabudowy
orientacyjne linie podziału wewnętrznego
MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNW tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
MNB teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
ZP teren zieleni urządzonej
ZN tereny zieleni naturalnej
RZM teren zabudowy zagrodowej
IK teren kanalizacji
WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
KDD tereny dróg dojazdowych
KR tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków
linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
pas zieleni izolacyjnej
pasy technologiczne rowu
Cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1"
SKALA 1:1000
0m 25m 50m 75m 100m
API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/86
tel. 61 2230808, e-mail biuro@apisp.poo.pl
Układ współrzędnych PL2000(6)
Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer GKG.GZW.4060.2028.2023_3021_CL1 przez Starostę Poznańskiego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/236/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 października 2025r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewiec, w rejonie ulicy Wichrowej, Cichej, Skrytej i Osiedle, 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 2024 r. poz. 1130 ze 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:

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02 lipca 2025 r. do 24 lipca 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo.
W dniu 17 lipca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.
Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 sierpnia 2025 r.

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.	06.08.2025	Osoba prywatna	Zwiększenie odległości frontowej linii zabudowy do 9,0 m. Rozważenie przeprowadzenia korekty uchwały MPZP dla wskazanej działki.	Teren oznaczony symbolem 1MNW w zakresie działki o nr ewid. 152/14	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Obowiązująca linia zabudowy – 6,0 m.		x	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/236/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 października 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 Wichrowej, Cichej, Skrytej i Osiedle, gmina Dopiewo.

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) zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Dopiewo będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
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 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;
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 XVIII/236/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 października 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