



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 grudnia 2025 r.

Poz. 9515

UCHWAŁA NR XIX/252/25 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 24 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ewidencyjnym Konarzewo, w rejonie ul. Dopiewskiej i ul. Bukowskiej, 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 obrębie ewidencyjnym Konarzewo, w rejonie ul. Dopiewskiej i ul. Bukowskiej, gmina Dopiewo, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonym uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. zmienionym uchwałą Nr IX/108/19 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27.05.2019 r. oraz zmienionym uchwałą Nr XX/256/20 Rady Gminy Dopiewo z dnia 15.06.2020 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, 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) zbiór danych przestrzennych dotyczących planu – załącznik nr 4;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) działce - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku, wiaty, budowli rolniczej, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;

- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, do której stycznie musi przylegać minimum 40% elewacji frontowej budynku, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, tarasów i schodów zewnętrznych
- 5) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 8) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek wolnostojący, w którym można zrealizować maksymalnie dwa lokale mieszkalne oraz łączna powierzchnia całkowita lokali użytkowych nie przekracza 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 9) dachu pochyłym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych powyżej 15°;
- 10) elewacji frontowej budynku - należy przez to rozumieć ścianę budynku zlokalizowaną od frontowej granicy działki, liczoną jako odległości pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku;
- 11) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 12) tablicy informacyjnej - należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi;
- 13) sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć sieci i obiekty wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, telekomunikacyjne, ciepłne oraz elektroenergetyczne.;
- 14) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć wielogatunkowe nasadzenia zieleni wysokiej, średniej i niskiej, kształtowane piętrowo w formie pasów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
- 3) teren rolnictwa, oznaczony symbolem 1R;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1WS/ZN;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;
- 6) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW;
- 8) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 1KDWx;
- 9) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony symbolem 1E.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków, wiat i budowli rolniczych, w obszarze ograniczonym przez obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
 - c) stosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) tablic informacyjnych,
- b) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 2 m² na jednej działce budowlanej na terenach MN,
- c) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 6 m² na jednej działce budowlanej na terenach MN/U,
- d) obiektów małej architektury,
- e) dojeżdż i dojazdów,
- f) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b) i c),
- b) blaszanych budynków gospodarczo - garażowych,
- c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 5. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- c) przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny przez wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową,
- d) odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych,

2) nakazuje się:

- a) wykonanie zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) wytwarzanie energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji;
- c) zachowanie, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) zachowanie, na terenach MN/U, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- e) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących zasad przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania;
- g) zachowanie istniejących drzew i zadrzewień, które nie kolidują z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu, a w przypadku kolizji z planowanym sposobem zagospodarowania i zabudowy nakaz ich przesadzenia lub wprowadzenia nowych nasadzeń;

3) dopuszcza się:

- a) usuwanie nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- b) stosowanie odnawialnych źródeł energii oprócz elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej dopuszczalną moc dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej obejmuje w strefach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 54-25/184, AZP 54-25/185, AZP 54-25/187, AZP-54-25/191, oznaczonych na rysunku planu:

1) nakazuje się:

- a) prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w obszarze zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- b) uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

§ 8. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN:

1) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

2) nakazuje się:

- a) realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;
- b) realizację dodatkowych 2 miejsc postojowych w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;

3) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolnostojącym;
- b) lokalizację, na jednej działce, wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej nie większą niż 60,0 m²;
- d) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 40,0 m²,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25% powierzchni działki;
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki;
- h) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- i) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- j) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego, gospodarczo-garażowego i wiaty;
- k) wysokość budynków mieszkalnych:
 - do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - nie więcej niż 9,0 m;
- l) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - 1 kondygnacja nadziemna,
 - nie więcej niż 6,0 m dla budynków gospodarczo-garażowych;
 - nie więcej niż 4,0 m dla wiat;
- m) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16,0 m;
- n) szerokość elewacji frontowej budynków gospodarczo-garażowych do 8,0 m;

o) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 800,0 m² dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN;

p) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 700,0 m² dla terenu 16MN;

4) dopuszcza się:

a) dla części istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od dróg wewnętrznych, możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remont z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej oraz z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu;

b) lokalizację garażu w budynku mieszkalnym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²;

c) lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U:

a) zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

1) nakazuje się:

a) realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki;

b) realizację dodatkowych 2 miejsc postojowych w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym;

c) realizację 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego;

2) ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkalno-usługowej;

b) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;

c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej nie większą niż 60,0 m²;

d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40,0 m²,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;

f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki;

g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki;

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

i) dla budynków mieszkalnych dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;

j) dla pozostałych budynków dachy dowolne, przy czym przy zastosowaniu dachów pochyłych - kąt nachylenia połaci dachu od 15° do 45°;

k) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, gospodarczo-garażowych i wiat;

l) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:

- do 2 kondygnacji nadziemnych;

- nie więcej niż 9,0 m;

m) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

- 1 kondygnacja nadziemna,

- nie więcej niż 6,0 m;

n) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 16,0 m;

o) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000,0 m²;

3) dopuszcza się:

a) dla części istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi od dróg wewnętrznych, możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz remont z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej oraz z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu;

b) lokalizację budynku magazynowego o powierzchni zabudowy do 200,0 m², w formie wolnostojącej lub w formie części składowej budynku mieszkalno- usługowego;

c) lokalizację garażu w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub w formie wolnostojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60,0 m²;

d) lokalizację budynku gospodarczo-garażowego w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;

e) lokalizację obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

1) zakazuje się:

a) budowy budynków,

b) lokalizacji miejsc postojowych;

2) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień;

3) ustala się:

a) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 80% powierzchni działki;

b) nasadzenia zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej,

4) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury;

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

c) urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych;

d) placu zabaw;

e) dojść i alei parkowych.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS/ZN:

1) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych i urządzeń wodnych;

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R:

1) ustala się rolniczy sposób zagospodarowania;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 99% powierzchni terenu;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli rolniczych niewymienionych w pkt 4);

4) dopuszcza się lokalizację:

- a) budowli rolniczych: płyt obornikowych, silosów o wysokości do 10,0 m, tuneli foliowych o wysokości do 5,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dojeżdż i dojazdów do pól,
- c) urządzeń melioracyjnych,
- d) zieleni naturalnej i urządzonej,
- e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zakazem sytuowania stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, konstrukcji wsporczych oraz innych obiektów wymagających zmiany przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E:

1) ustala się:

- a) maksymalną wysokość obiektu budowlanego 8,0 m;
- b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5;
- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 0% powierzchni działki budowlanej;
- e) powierzchnię nowo wydzielanej działki równą powierzchni terenu;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu,
- b) roboty budowlane w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury elektroenergetycznej zlokalizowanych na działce;
- c) lokalizację zieleni urządzonej.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD:

1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,

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

3) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

4) dopuszcza się:

- a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW:

1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych,

2) nakazuje się stosowanie parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla dróg publicznych,

3) ustala się:

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

b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń,

4) dopuszcza się:

- a) lokalizację chodników i dróg rowerowych,
- b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDWx:

- 1) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 2) nakazuje się stosowanie parametrów chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla dróg publicznych;
- 3) ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i likwidacji oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela sieci i urządzeń.

§ 9. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN - 18,0 m,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U - 20,0 m,
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14mn, 15MN - 800,0 m²,
 - b) na terenie 16MN - 700,0 m²,
 - c) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U - 1000,0 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 80° do 100°.

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 zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, położenia w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych oraz radarów meteorologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW;
 - c) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 1KDWx,
 - d) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną terenu objętego planem poprzez:
 - a) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW;
 - b) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;
 - c) teren wewnętrznego ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem 1KDWx;
 - d) teren drogi publicznej powiatowej nr 2414P, znajdującej się poza granicami obszaru objętego opracowaniem planu;
- 3) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 4) realizację sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci kablowych podziemnych;
- 5) dopuszczenie remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) podłączenie do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci kanalizacyjnej:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci, dopuszczenie stosowania indywidualnych szczelnych
 - c) zbiorników bezodpływowych;
 - d) zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów MN, MN/U do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z pozostałych terenów - zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) z powierzchni dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz stosowania, przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych, paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 12) dopuszcza się zastosowanie odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej moc mikroinstalacji, z wyłączeniem siłowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) zasilanie w paliwa gazowe z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 14) dopuszcza się realizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Dopiewo uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Na terenie objętym planem występują grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w procedurze uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXI/85/92 Rady Gminy Dopiewo z dnia 18.12.1992 r., który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

§ 15. Dla gruntów rolnych klasy Illb, uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - decyzja DNI.tr.602.174.2023 z dnia 05 stycznia 2024 r., na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

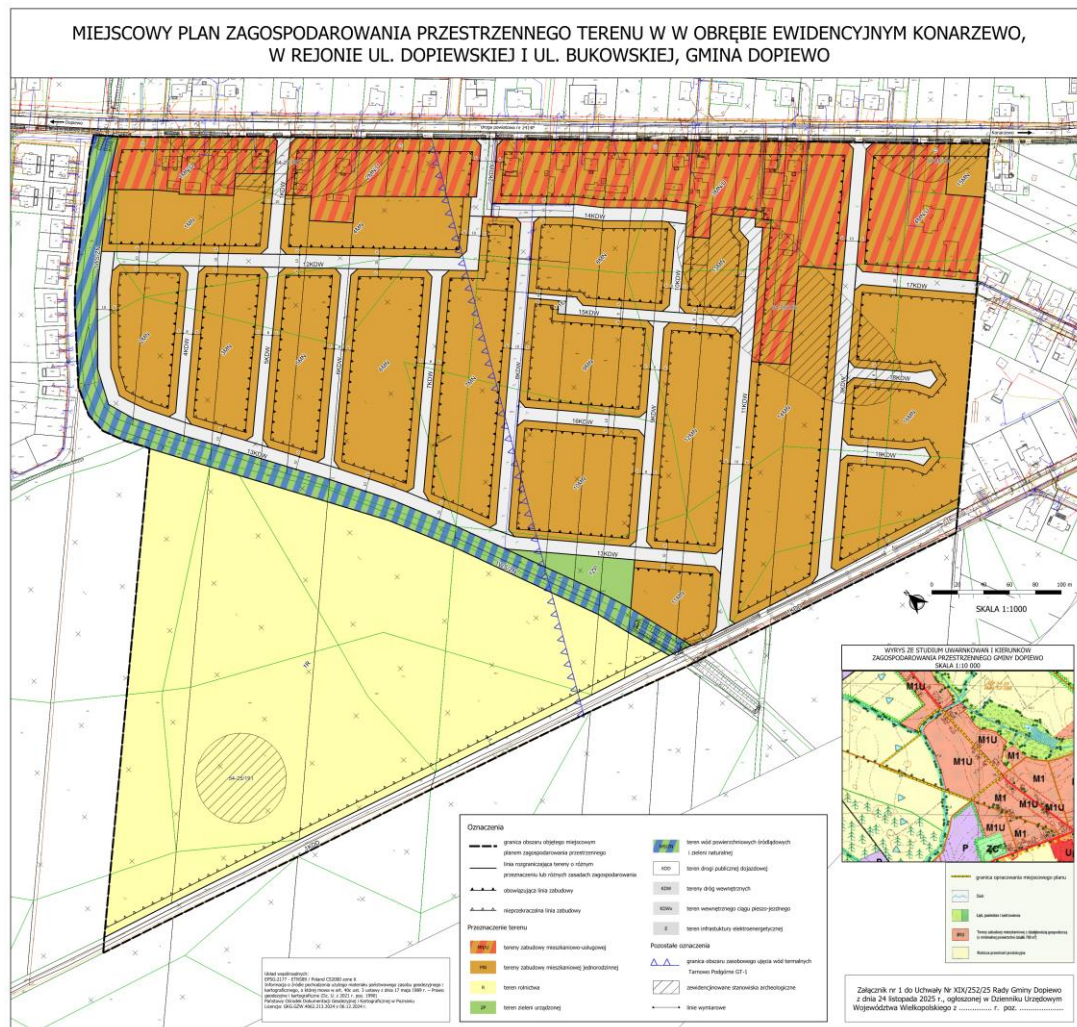
§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25% dla terenów objętych planem.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady

(-) Piotr Dziembowski



**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/252/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 24 listopada 2025r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie ewidencyjnym Konarzewo, w rejonie ul. Dopiewskiej i ul. Bukowskiej, 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:

§1. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 lutego 2024 r. do 8 marca 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 8 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie złożono 8 uwag, które w części 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.	21.03.2024	Osoba prywatna	Uprzejmie proszę o zmianę pkt 3 ppkt b: „stosowanie odnawialnych źródeł energii oprócz elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej dopuszczalną moc dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi” Na spotkaniu 8 marca uzyskałem informację, że mikroinstalacje związane z przydomowymi wiatrakami będzie można stosować co jest zgodne z	Obszar całego planu	Zastosowanie odnawialnych źródeł energii		x	

			Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Nadmienię, że w najbliższym czasie przewidziane są dotacje na takie małe przydomowe elektrownie wiatrowe. Proszę o dopisanie tego w tym punkcie, aby nie budziło to wątpliwości i było możliwe instalowanie wiatraków jako mikroinstalacji					
2.	21.03.2024	Osoba prywatna	Uprzejmie proszę o zmianę §12 pkt 8c: zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach jest wprost napisane, że w przypadku braku kanalizacji możliwy jest bezodpływowy zbiornik LUB przydomowa oczyszczalnia. Zapis: zakazuje się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków nie jest zgodny z ustawą. Można zapoznać się z wyrokami WSA, które nakazują zmianę planów na podstawie takich zapisów np. II SA/KR 1186/21 - WYROK WSA W KRAKOWIE. Proszę o wpisanie w §12 pkt 8c: dopuszcza się lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.	Obszar całego planu	Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków		x	
3.	21.03.2024	Osoba prywatna	Uprzejmie proszę o zmianę pkt 3 ppkt b: „stosowanie odnawialnych źródeł energii oprócz elektrowni wiatrowych, o mocy nieprzekraczającej dopuszczalną moc dla mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi” Na spotkaniu 8 marca uzyskałem	Obszar całego planu	Zastosowanie odnawialnych źródeł energii		x	

			<p>informację, że mikroinstalacje związane z przydomowymi wiatrakami będzie można stosować co jest zgodne z Ustawą z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.</p> <p>Nadmienię, że w najbliższym czasie przewidziane są dotacje na takie małe przydomowe elektrownie wiatrowe.</p> <p>Proszę o dopisanie tego w tym punkcie, aby nie budziło to wątpliwości i było możliwe instalowanie wiatraków jako mikroinstalacji</p>					
4.	21.03.2024	Osoba prywatna	<p>Uprzejmie proszę o zamianę na umiejscowienia dróg 11KDW i 12KDW. Wniosek swój uzasadniam brakiem konsekwentnego planowania przestrzennego. Drogi położone na północny zachód od drogi 8KDW nie przebiegają w poprzek lecz po długości opracowywanego obszaru. Uprzejmie proszę o zamianę dróg tak jak na załączniku, aby nadać logicznego rozmieszczenia dróg, co jest zgodne z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717.</p> <p>Nadmienię, że na spotkaniu konsultacyjnym 8 marca uzyskałem informację, że zmiana dróg jest możliwa i nie będzie to stanowiło problemu.</p> <p>Przebieg nowej drogi jak na załączniku. Pomiędzy dz. 189/1 i 190/1.</p>	<p>Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 11KDW, 12KDW</p>	<p>Układ komunikacyjny</p>		x	

5.	21.03.2024	Osoba prywatna	Jako właściciel działki 197/12 wnioskuję o ograniczenie bocznych dróg wewnętrznych przebiegających przez moją działkę, wg. załącznika.	Działka o nr ewid. 197/12	Układ komunikacyjny		x	
6.	20.03.2024	Osoba prywatna	Wnioskujemy o przesunięcie drogi 6KDW w stronę działki 181/1 zgodnie z rysunkiem o 2,2m. Dla działki 181/1 nie robi to różnicy gdyż w każdym przypadku można wydzielić działki o powierzchni co najmniej 800m ² . Założenie jest takie aby z działki 184/1 na terenie 3 MN można było wydzielić co najmniej 5 działek o wielkości minimum 800m ²	Działki o nr ewid. 184/1, 181/1, 180/6, 180/7, 177/1.	Układ komunikacyjny		x	
7.	21.03.2024	Osoba prywatna	1. Uprzejmie proszę o zamianę na umiejscowienia dróg 11KDW i 12KDW. Wniosek swój uzasadniam brakiem konsekwentnego planowania przestrzennego. Drogi położone na północny zachód od drogi 8KDW nie przebiegają w poprzek lecz po długości opracowywanego obszaru. Uprzejmie proszę o zamianę dróg tak jak na załączniku, aby nadać logicznego rozmieszczenia dróg, co jest zgodne z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717.	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 11KDW, 12KDW	Układ komunikacyjny		x	
			2. Również pragnę nadmienić, że obecna droga nr 1KDWx przechodzi po podzielonej już działce nr 188/12, co dodatkowo powoduje	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem	Układ komunikacyjny		x	

			konieczność zmiany tych dróg. Szerokość nowej drogi taka jak pozostałe. A jej rozmieszczenie pomiędzy dz. 189/1 i 190/1.	1KDWx				
--	--	--	---	-------	--	--	--	--

§2. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada 2024 r. do 19 grudnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 11 grudnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 stycznia 2025 r. W wyznaczonym terminie złożono 4 uwag, które w części 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.	30.12.2024	Osoba prywatna	Zmiana układu komunikacyjnego zgodnie z załączoną koncepcją.	Działka o nr ewid. 185/7	Układ komunikacyjny.		x	
2.	02.01.2025	Osoba prywatna	Wnoszę o zmianę min. Pow. nowo wydzielanej działki z 800 m ² na 700 m ² lub o zmianę szerokości drogi 5KDW z 10m na 8m.	Działka o nr ewid. 180/7	Minimalna pow nowo wydzielanej działki, układ komunikacyjny		x	
3.	03.01.2025	Osoba prywatna	Zmiana układu komunikacyjnego zgodnie z załączoną koncepcją.	Działki o nr ewid. 184/1 i 185/7	Układ komunikacyjny.		x	

§3. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 kwietnia 2025 r. do 14 maja 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 8 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 maja 2025 r. W wyznaczonym terminie złożono 1 uwagę, która została uwzględniona przez Wójta Gminy Dopiewo.

**Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/252/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 24 listopada 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 obrębie ewidencyjnym Konarzewo, w rejonie ul. Dopiewskiej i ul. Bukowskiej, 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 XIX/252/25
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 24 listopada 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**