



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 marca 2026 r.

Poz. 2178

### UCHWAŁA NR XXII/295/26 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 2 marca 2026 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Majcherka i Świętojańskiej, gmina Dopiewo.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. 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) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Majcherka i Świętojańskiej, gmina Dopiewo, zwany dalej „planem”, stwierdzając iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonego uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. zmienionego uchwałą Nr IX/108/19 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27.05.2019 r. oraz zmienionego 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) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal usługowy;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku lub wiaty;

- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi nie mniej niż 60%;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe, oświetlenie zewnętrzne;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZI** i **2ZI**;
- 5) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych – parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW-P** i **2KDW-P**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację budynków i wiat w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) stosowanie materiałów do pokrycia dachów stromych budynków w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) tablic informacyjnych,
  - b) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 2 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **MN** oraz jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 3 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenach **MN/U** i **U**,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) dojeżdż i dojazdów,
  - e) ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b,
  - b) blaszanych budynków gospodarczo - garażowych,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

- 1) ustala się:
  - a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na terenach **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji dopuszczonych planem.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w strefach ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-25/10 i AZP 53-25/22, oznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty,
- b) lokalizację budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym,
- c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,
- d) powierzchnię zadaszenia wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,6,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
- g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
- h) wysokość budynków mieszkalnych:
  - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - maksymalnie 9,0 m,
- i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
  - 1 kondygnacja nadziemna,
  - maksymalnie 5,0 m w przypadku dachu stromego lub maksymalnie 3,5 m w przypadku dachu płaskiego,
- j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,
- k) geometrię dachów:
  - budynków mieszkalnych – strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,
  - budynków gospodarczo-garażowych i wiat - strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,
- l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo 2 miejsca w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
- m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

n) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych klasy dojazdowej – **1KDD** i **2KDD** oraz z drogi wewnętrznej - **KDW**;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,

b) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);

3) zakazuje się:

a) rozbudowy oraz nadbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,

b) lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, jednego budynku gospodarczo-garażowego i jednej wiaty,

b) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w układzie wolno stojącym,

c) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 60 m<sup>2</sup>,

d) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 40 m<sup>2</sup>,

e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8,

f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,

g) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,

h) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

- maksymalnie 9,0 m,

i) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,

- maksymalnie 5,5 m,

j) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,

k) geometrię dachów:

- budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – strome o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°,

- budynków gospodarczo-garażowych i wiat – strome o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° lub płaskie,

l) lokalizację w granicach działki miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum:

- 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

- 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 600 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

n) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy dojazdowej - **3KDD** oraz drogi publicznej – ulicy Więckowskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budynku usługowego na terenie **2MN/U**,
- b) lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
- c) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a);

3) zakazuje się:

- a) rozbudowy oraz nadbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- b) lokalizacji kondygnacji podziemnych.

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

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów usługowych oraz budynków gospodarczo-garażowych,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,3,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki,
- d) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki,
- e) wysokość obiektów usługowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalnie 5,0 m,

f) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:

- 1 kondygnacja nadziemna,
- maksymalnie 4,0 m,

g) wysokość wiat – maksymalnie 4,0 m,

h) dowolną geometrię dachów,

i) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,

j) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 600 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię działki,

k) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej – **2KDD**;

2) dopuszcza się lokalizację parkingów;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów usługowych związanych z obsługą pojazdów mechanicznych oraz myjni samochodowych,
- b) kondygnacji podziemnych.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI** i **2ZI**:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- b) nasadzenia zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej,

c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90% powierzchni działki;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracyjnych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację grobów ziemnych i murowanych, kaplicy cmentarnej, domu pogrzebowego, kostnicy, kolumbarium, pomników,

b) zachowanie istniejącego cmentarza,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,1,

d) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki,

e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,

f) wysokość kaplicy cmentarnej – maksymalnie 12,0 m,

g) wysokość domu pogrzebowego, kostnicy, kolumbarium oraz pomników – maksymalnie 8,0 m,

h) dowolną geometrię dachów,

i) obsługę komunikacyjną terenu z drogi publicznej klasy dojazdowej – **2KDD**;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej.

7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, w tym dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW-P** i **2KDW-P** ustala się:

1) lokalizację:

a) wiat,

b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,

c) zieleni urządzonej;

2) powierzchnię zadaszania wiaty nie większą niż 100 m<sup>2</sup>;

3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;

4) wysokość wiat – maksymalnie 6,0 m;

5) dowolną geometrię dachu;

6) obsługę komunikacyjną terenów z drogi publicznej klasy dojazdowej – **3KDD**.

9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;

2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 10% powierzchni działki;

- 3) wysokość stacji transformatorowej – maksymalnie 3,5 m;
- 4) dowolną geometrię dachu.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707);
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru objętego planem koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”, ważnej do dnia 14.11.2047 r.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną szerokość frontu działki – 20 m;
- 2) minimalną powierzchnię działki zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi oraz urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów strefy sanitarnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZI, KDD, KDW, KDW-P** i **E**.

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

- 1) ustala się:
  - a) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - e) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt.2) lit. b,
  - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) roboty budowlane w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - c) lokalizację stacji transformatorowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

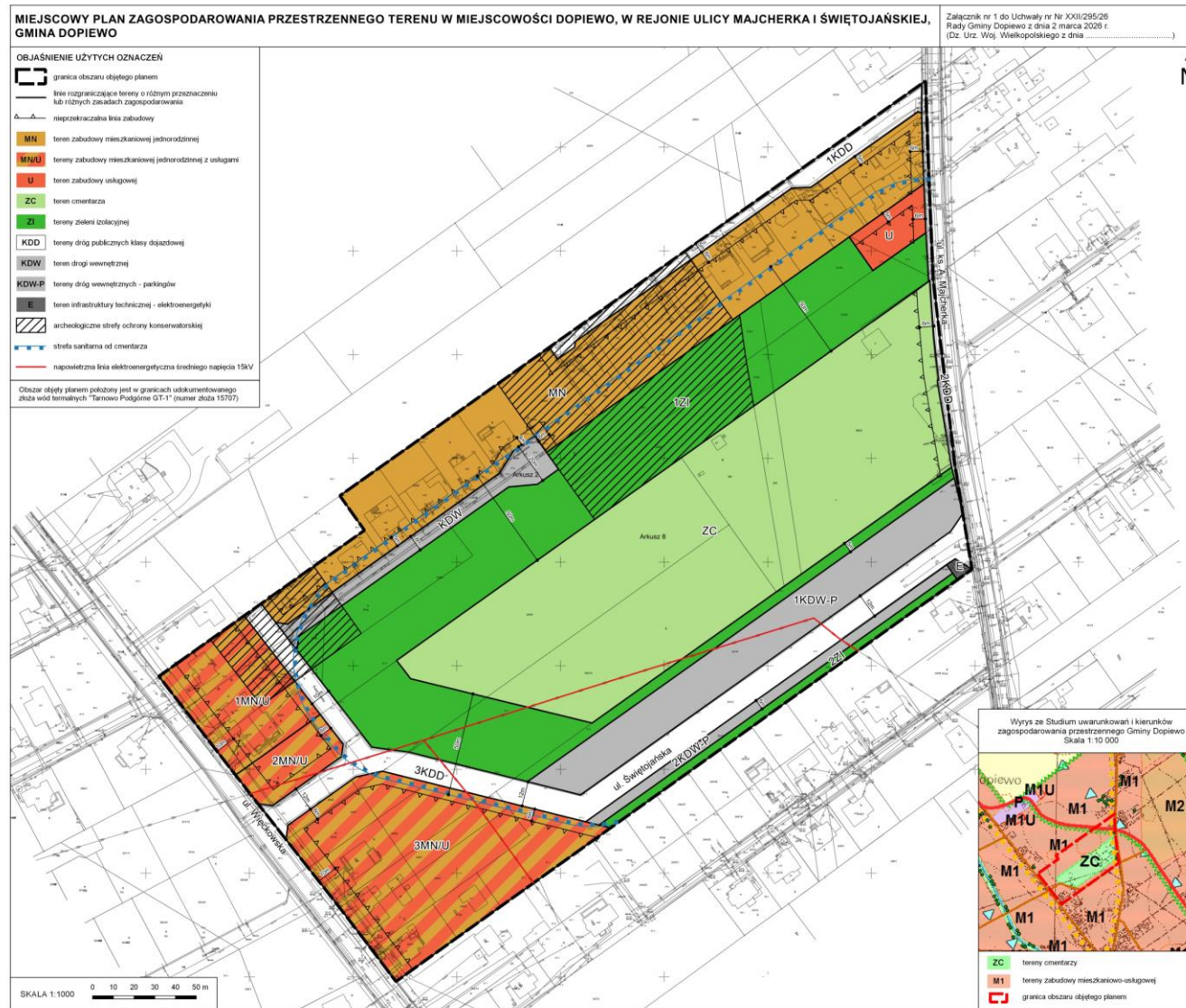
**§ 13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia § 2 pkt 6, § 4 pkt 2 lit. b), lit. c) i lit. e), § 4 pkt 3 lit. a), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 14.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

**§ 16.** 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 XXII/295/26  
Rady Gminy Dopiewo  
z dnia 2 marca 2026r.**

### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Majcherka i Świętojańskiej, 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. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 lutego 2023 r. do 24 lutego 2023 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 23 lutego 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 marca 2023 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły 2 uwagi, które zostały częściowo 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	06.03.2023	Osoba prywatna	Ostatnią moją uwagą do projektu mpzp jest termin jego realizacji, gdyż na początku czerwca b.r. ma wejść nowa ustawa o cmentarzach, która pozwoli na budowanie bliżej miejsc pochówku. W założonym projekcie mpzp strefa sanitarna obejmuje 50 m a w nowa ustawa mówi o 35 m W tej sytuacji uchwała mpzp może okazać się niezgodną z ustawą i warto wtedy poczekać z przyjęciem nowego planu mpzp	-	-		x	

			do czasu ogłoszenia nowej ustawy o cmentarzach.					
--	--	--	-------------------------------------------------	--	--	--	--	--

§2. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2024 r. do 17 kwietnia 2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 17 lutego 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym kwiecień do dnia 6 maja 2024 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły 3 uwagi, które zostały częściowo 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	30.04.2024	Osoba prywatna	1. Jestem właścicielem działki 236/9 i wnoszę o wykluczenie mojej działki ze strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kupując w/w działkę w miejscowości Dopiewo, kupowałem działkę o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe, nie objętą archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej. W międzyczasie, tj. przez blisko dziewięć lat nie odbyły się na tej działce żadne badania, które mogłyby przyczynić się do zmiany jej przeznaczenia na strefę archeologicznej ochrony. Projektowanie na mojej działce tej strefy spowoduje obarczenie mnie problemami organizacyjnymi w postaci koordynacji robót ziemnych z	Działka o nr ewid. 236/9	Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej		x	

			<p>pracami archeologa, a przede wszystkim może doprowadzić do znacznego wzrostu kosztów budowy. Planuje w niedalekiej przyszłości budowę domu. Jeżeli koszt budowy znacznie wzrośnie poprzez obsługę archeologiczną związaną ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będę zmuszony dochodzić zwrotu poniesionych kosztów na drodze prawnej.</p>					
			<p>2. Wnoszę o zmianę linii zabudowy na działce 236/9 z 14m do 10m w odniesieniu do działki 238/1. Zmiana linii zabudowy pozwoli mi na lepsze wykorzystanie działki i jednocześnie utrzyma tę samą linię zabudowy którą ma budynek na sąsiedniej działce 898 w odniesieniu do działki 238/1</p>	Działka o nr ewid. 236/9	Linia zabudowy		x	
2	29.04.2024	Osoba prywatna	<p>1. Jestem właścicielem działki 236/9 i wnoszę o wykluczenie mojej działki ze strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kupując w/w działkę w miejscowości Dopiewo, kupowałem działkę o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe, nie objętą archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej. W międzyczasie, tj przez blisko dziewięć lat nie odbyły się na tej działce żadne badania, które mogłyby przyczynić się do zmiany jej przeznaczenia na strefę archeologicznej ochrony.</p>	Działka o nr ewid. 236/9	Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej		x	



1	19.08.2024	Osoba prywatna	<p>1. Jestem właścicielem działki 236/9 i wnoszę o wykluczenie mojej działki ze strefy archeologicznej ochrony konserwatorskiej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kupując w/w działkę w miejscowości Dopiewo, kupowałem działkę o przeznaczeniu pod budownictwo mieszkaniowe, nie objętą archeologiczną strefą ochrony konserwatorskiej.</p> <p>W międzyczasie, tj przez blisko dziewięć lat nie odbyły się na tej działce żadne badania, które mogłyby przyczynić się do zmiany jej przeznaczenia na strefę archeologicznej ochrony.</p> <p>Projektowanie na mojej działce tej strefy spowoduje obciążenie mnie problemami organizacyjnymi w postaci koordynacji robót ziemnych z pracami archeologa, a przede wszystkim może doprowadzić do znacznego wzrostu kosztów budowy. Planuje w niedalekiej przyszłości budowę domu. Jeżeli koszt budowy znacznie wzrośnie poprzez obsługę archeologiczną związaną ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będę zmuszony dochodzić zwrotu poniesionych kosztów na drodze prawnej.</p>	Działka o nr ewid. 236/9	Archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej		x	
			<p>2. Wnoszę o zmianę linii zabudowy na działce 236/9 z 14m do 10m w odniesieniu do działki 238/1. Zmiana linii zabudowy pozwoli mi na lepsze wykorzystanie działki i jednocześnie</p>	Działka o nr ewid. 236/9	Linia zabudowy		x	

			utrzyma tę samą linię zabudowy którą ma budynek na sąsiedniej działce 898 w odniesieniu do działki 238/1					
2	23.08.2024	Osoba prywatna	1. Zmianę przeznaczenia części działki nr 238/1 oznaczonej w projektowanej uchwale jako teren zieleni izolacyjnej (ZI) na przeznaczenie mieszkaniowe (MN) zgodnie z załączonym rysunkiem graficznym nr 1 oraz dodanie warunku, iż „ustala się warunek, że strefa ochronna cmentarza wynosi 50m od miejsc grzebalnych. W związku z tym, że nie mieści się ona w pełni na działkach przewidzianych na ten cel, należy miejsca grzebalne od strony północnej usytuować w odległości 5 Om od zewnętrznej granicy działki nr 238/1 jednakże jedynie wobec obszaru oznaczonego jako teren zabudowy mieszkaniowej (MN).”.	Działka o nr ewid. 238/1	Przeznaczenie ZI		x	
			2. ewentualnie o zmianę przeznaczenia części działki nr 238/1 poprzez przywrócenie części usługowej zgodnie z pierwotnym projektem uchwały wyłożonym do publicznego wglądu w dniu 20 marca 2024r. (załącznik graficzny nr 2)	Działka o nr ewid. 238/1	Przeznaczenie ZI		x	
			3. o zmianę § 8 pkt 1 podpunkt m) uchwały poprzez ustalenie brzmienia: m) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 600 m2, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, oraz terenów oznaczonych ZI dla których dopuszcza się dowolną powierzchnię	Działka o nr ewid. 238/1	Przeznaczenie ZI		x	

			działki				
--	--	--	---------	--	--	--	--

§4. W związku z opinią Komisji Rolnictwa z dnia 14 października 2024 r. Wójt Gminy Dopiewo postanowił dokonać zmian w projekcie planu w zakresie wprowadzenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na części działki o nr ewid. 238/1, o powierzchni zgodnej z terenem zabudowy usługowej, wyznaczonym na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Wobec powyższego projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2025 r. do 23 kwietnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 22 kwietnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 maja 2025 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły 4 uwagi, które zostały w części 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	07.05.2025	Osoba prywatna	Zmianę przeznaczenia części działki nr 214/4,215/1,238/1 oznaczonej w projektowanej uchwale jako teren mieszkaniowy (MN), teren zieleni izolacyjnej (ZI) oraz teren usługowy (1U) poprzez powiększenie projektowanego terenu usługowego 1U o powierzchnię obecnie projektowanego terenu mieszkaniowego MN (tj. o około 600m <sup>2</sup> ) oraz przeznaczenie części terenu ZI na parking KDW-P (zgodnie z załącznikiem graficznym)	Działki o nr ewid. 238/1, 215/1, 214/4	Przeznaczenie nieruchomości		x	

§5. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 sierpnia 2025 r. do 5 września 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 3 września 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 września 2025 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęło 8 uwag, które nie zostały w części 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	16.09.2025	Osoba prywatna	Pozostawienie dotychczasowych zapisów MPZP z 2003 roku dla działek 214/4, 215/1, 238/1 co uniemożliwi powstanie usług na tym terenie.	Teren oznaczony symbolem 1U (działki o nr ewid. 214/4, 215/1, 238/1 obręb Dopiewo)	Przeznaczenie nieruchomości		x	

§6. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada 2025 r. do 19 grudnia 2025 r. w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo. W dniu 18 grudnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 stycznia 2026 r. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Dopiewo. Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga o rozpatrzeniu nieuwzględnionej uwagi 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	02.01.2026	Osoba prywatna	1. zmianę przeznaczenia części działki nr 214/4, 215/1, oznaczonej w projektowanej uchwale jako teren zieleni izolacyjnej ZI oraz jako teren usługowy (U), poprzez powrót do projektowanego uprzednio powiększenia terenu usługowego wraz z parkingiem zgodnie z uchwałą i projektem wyłożonym w dniu 05.08.2025r.	działki o nr ewid. 214/4, 215/1 obręb Dopiewo	Przeznaczenie nieruchomości		x	



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/295/26  
Rady Gminy Dopiewo  
z dnia 2 marca 2026r.

#### 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 Dopiewo, w rejonie ulicy Majcherka i Świętojańskiej, 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) na obszarze objętym opracowaniem planu projektuje się gminne drogi publiczne,
  - 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, stanowiąc 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 XXII/295/26  
Rady Gminy Dopiewo  
z dnia 2 marca 2026 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**