



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 lipca 2026 r.

Poz. 5145

UCHWAŁA NR XXVI/340/26 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 22 czerwca 2026 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lisówki,
w rejonie ulic Źródlanej i Zielone Wzgórze, 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 2026 r. poz. 538), 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 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lisówki, w rejonie ulic Źródlanej i Zielone Wzgórze, 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. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

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

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 3) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się lokalizację budynków lub wiat, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40% całej powierzchni ogrodzenia.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów, ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW;
- 2) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR.

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 3) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) nakaz realizacji ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych;
- 5) zakaz lokalizacji przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wolnostojących instalacji fotowoltaicznych oraz innych obiektów budowlanych, za wyjątkiem: ogrodzeń, obiektów małej architektury, rozdzielni elektroenergetycznych, stacji ładowania samochodów elektrycznych oraz obiektów, o których mowa w pkt 6;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych o wysokości do 3,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 2,0 m².

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gospodarowanie i gromadzenie odpadów zgodnie z regulaminami utrzymania czystości i porządku obowiązującymi na terenie gminy i przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych wskazanych na rysunku planu znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na rysunku planu wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 54-25/66 i AZP 54-25/65, w których dopuszcza się działalność inwestycyjną oraz określa się wymóg

przewodzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

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

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych,
- 2) nakaz:
 - a) lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 2 miejsc na każdy lokal mieszkalny,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenie działki w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego,
- 3) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego;
- 4) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,50;
- 5) minimalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,01;
- 6) maksymalną intensywności zabudowy: 0,75;
- 7) minimalną intensywności zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 0,50 dla terenów 7MNW i 8MNW;
 - b) 0,40 dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW;
- 10) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych: 9,5 m;
- 11) maksymalną wysokość budynków gospodarczo-garażowych: 6,0 m;
- 12) maksymalną wysokość wiat: 4,5 m;
- 13) maksymalną łączną powierzchnię zadaszenia wiat: 80,0 m²;
- 14) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia główny połaci dachowych od 25° do 45°, pokrycie dachu dowolne;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w granicach terenu 8MNW: 2500,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 2500,0 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;
 - b) w granicach terenu 7MNW: 1800,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1800,0 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) w granicach terenów 1MNW, 2MNW: 1200,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1200,0 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;
 - d) w granicach terenów 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW: 1000,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m² wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 16) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,

- b) urządzeń budowlanych,
- c) wiat,
- d) obiektów małej architektury,
- e) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

2. Dla terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD 3KDD ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 2) nakaz stosowania parametrów jezdni, chodników i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbioru oraz budowy nowej,
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) chodników i dróg rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

3. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbioru oraz budowy nowej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) chodników i dróg rowerowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) części obszaru objętego planem w granicach:
 - a) obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017;
 - b) obszaru ochrony siedlisk Ostoja Wielkopolska PLH300010;
 - c) otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego;
- 2) obszaru objętego planem w granicach terenu objętego koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów do objęcia scalaniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określonymi w §9 ust. 1 pkt 15 minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

- a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 20,0 m,
- b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 80° - 100°,
- c) ustalenia w lit. a i b nie dotyczą działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakaz zachowania wszelkich ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Wielkopolska Dolina Kopalna”;
- 2) nakaz uwzględnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi, położenia obszaru w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych oraz radarów meteorologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną z terenów dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR znajdujących się w granicach opracowania planu;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów, przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej oraz elektroenergetycznej,
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbioru sieci, urządzeń i przyłączy infrastruktury technicznej, w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej, w tym powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem:
 - a) odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej,
 - c) stosowania rozwiązań opóźniających spływ powierzchniowy wód opadowych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 9) lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych doziemnych;
- 10) zasilanie w energię gazową z sieci gazowej;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni.

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

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dopiewo.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dopiewo
(-) Piotr Dziembowski



**Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVI/340/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 22 czerwca 2026 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lisówki, w rejonie ulic Źródlanej i Zielone Wzgórze, gmina Dopiewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 8k ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddano konsultacjom społecznym, w ramach który wyznaczono termin składania uwag od dnia 09.04.2026 r. do dnia 08.05.2026 r. W przedmiotowym terminie nie wniesiono uwag.

Na mocy art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy nie przeprowadza odrębnego głosowania nad sposobem rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVI/340/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 22 czerwca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lisówki, w rejonie ulic Źródlanej i Zielone Wzgórze, gmina Dopiewo, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Na obszarze objętym opracowaniem planu wyznacza się gminne drogi publiczne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: drogowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dopiewo, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gmin – uczestników Związku Międzygminnego „Centrum Zagospodarowania Odpadów – SELEKT” oraz z przepisami odrębnymi.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXVI/340/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 22 czerwca 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