



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 marca 2026 r.

Poz. 2119

UCHWAŁA NR XXII/296/26 RADY GMINY DOPIEWO

z dnia 2 marca 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie stacji uzdatniania wody w miejscowości Joanka, obręb Trzcielín, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie stacji uzdatniania wody w miejscowości Joanka, obręb Trzcielín, gmina Dopiewo, zwaną 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., z wyłączeniem ustaleń dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, dla których nie ma zastosowania obowiązek stwierdzenia przez Radę Gminy, że plan nie narusza ustaleń Studium, zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

2. Plan stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Trzcielín terenu wzdłuż drogi powiatowej Dopiewo - Stęszew, przyjętego Uchwałą nr III/28/18 Rady Gminy Dopiewo z dnia 17 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2018 r., poz. 10308 z dnia 20 grudnia 2018 r.).

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie stacji uzdatniania wody w miejscowości Joanka, obręb Trzcielín, 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.
4 Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 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 określającą 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, tarasów i schodów zewnętrznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy albo łączący obie te funkcje;
- 5) ogrodzeniach ażurowych - należy przez to rozumieć ogrodzenia, w których powierzchnia pełna ogrodzenia zajmuje nie więcej niż 40% całej powierzchni ogrodzenia;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zieleni oraz innych terenów publicznych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się teren wodociągów lub elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **IW-PEF**.

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

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków, wiat oraz pozostałej zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów budowlanych uzupełniających, związanych z funkcją terenu, przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) jednego szyldu o maksymalnej powierzchni do 6 m², na jednej działce budowlanej,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) ogrodzeń wyłącznie ażurowych od strony dróg publicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b),
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia.

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

- 1) zakazuje się:
 - a) przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny przez wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością usługową,
 - b) 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) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się:
- a) wykorzystanie mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
 - b) usuwanie nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) realizację instalacji i urządzeń odnawialnych źródeł energii;
 - d) dopuszczenie zbierania odpadów oraz wstępnego magazynowania, związanych wyłącznie z technologią funkcjonowania stacji wodociągowej.

§ 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 nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz brak obiektów zabytkowych.

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

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IW-PEF**:

- 1) nakazuje się:
- a) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsc postojowych lub w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych mogących jednocześnie przebywać na terenie elektrowni słonecznej i stacji wodociągowej;
 - b) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych powyżej 3,5t w ilości minimum 1 miejsce postojowe wraz z placem manewrowym;
- 2) ustala się:
- a) lokalizację budynków, obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń stacji wodociągowej wraz z towarzyszącymi budynkami gospodarczo-garażowymi, magazynowymi, składowymi oraz obiektami budowlanymi służącymi do realizacji wyznaczonej funkcji, takich jak budynki administracyjne, budynki socjalne, wiaty, portiernie, kontenery techniczne i kontenery socjalne;
 - b) lokalizację instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej w obrębie działki budowlanej - nie większej niż 1 MW;
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację placów montażowych oraz dojazdów,
 - e) lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej;
 - f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;
 - g) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;
 - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
 - i) maksymalną powierzchnię zabudowy instalacjami fotowoltaicznymi: 0,6;
 - j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
 - k) dachy dowolne,
 - l) maksymalna wysokość budynków stacji wodociągowej i obiektów budowlanych: 20,0 m;
 - m) maksymalna wysokość budynków gospodarczo-garażowych, wiat, kontenerów technicznych i socjalnych: 10,0 m;

- n) maksymalna wysokość budynków portierni, obiektów budowlanych uzupełniających, budynków stacji elektroenergetycznej nn/SN i magazynów energii: 6,0 m;
 - o) maksymalna wysokość budynków administracyjnych i socjalnych: 10,0 m;
 - p) maksymalna wysokość budowli, masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych: 25,0 m;
 - q) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000,0 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 3) dopuszcza się:
- a) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków i obiektów budowlanych, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu;
 - b) lokalizację masztów, kominów, zbiorników oraz innych urządzeń technicznych, związanych podstawową funkcją terenu o maksymalnej wysokości do 25,0 m od istniejącego poziomu terenu;
 - c) lokalizację obiektów małej architektury, dojść, dojazdów oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - d) lokalizację portierni, kontenerów technicznych, kontenerów socjalnych oraz innych obiektów budowlanych uzupełniających o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100,0 m² poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - e) lokalizację kontenerowej stacji transformatorowej nn/SN;
 - f) lokalizację magazynów energii;
 - g) lokalizację innych budynków związanych z funkcjonowaniem elektrowni słonecznej.

§ 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 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 scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z określonymi w §9 pkt 2 lit. q) minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18,0 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, położenia w strefie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci kanalizacyjnej, wodociągowej oraz sieci elektroenergetycznej;
- 4) do czasu przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej na podziemną, uwzględnienie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w zakresie lokalizacji zadrzewień, budowli i budynków, w tym instalacji fotowoltaicznych, w zasięgu pasa

technologicznego oznaczonego na rysunku planu o szerokości 14,0 m, tj. po 7,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia na stronę;

5) nakaz zachowania ciągłości sieci drenarskiej z możliwością przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki 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
- 4) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych oraz przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem stosowania szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) 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;
- 7) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 8) zasilanie w paliwa gazowe z sieci gazowej;
- 9) 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.
- 10) dopuszcza się realizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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.

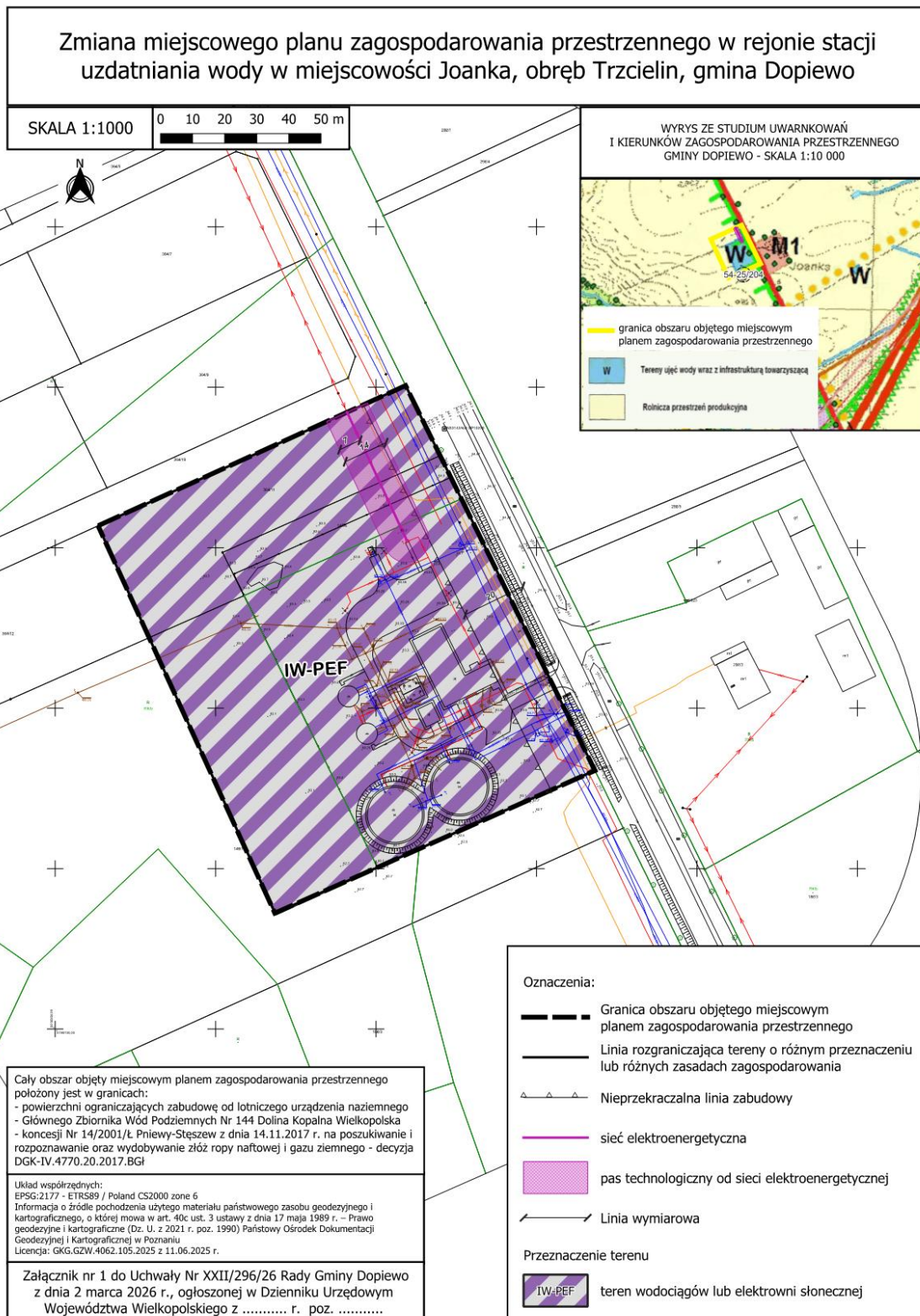
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1% dla terenów objętych planem.

§ 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

(-) Piotr Dziembowski



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/296/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 2 marca 2026r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie stacji uzdatniania wody w miejscowości Joanka, obręb Trzcielín, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddano konsultacjom społecznym, w ramach który wyznaczono termin składania uwag od dnia 15 stycznia 2026 r. do dnia 12 lutego 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 XXII/296/26
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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dla projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie stacji uzdatniania wody w miejscowości Joanka, obręb Trzcielín, 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 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 z późn. zm.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) 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.
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, 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 na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) 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;
- 4) 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/296/26
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