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 wyrysem 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. Ilekroć 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 m^2.

§ 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 prowadzenia 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 m^2 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 m^2;

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 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 2500,0 m^2 wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;

b) w granicach terenu 7MNW: 1800,0 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1800,0 m^2 wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;

c) w granicach terenów 1MNW, 2MNW: 1200,0 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1200,0 m^2 wyłącznie dla obiektów infrastruktury technicznej;

d) w granicach terenów 3MNW, 4MNW, 5MNW i 6MNW: 1000,0 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m^2 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 rozbiórki 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 rozbiórki 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 położenie:

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 scaleniem 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 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;

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.

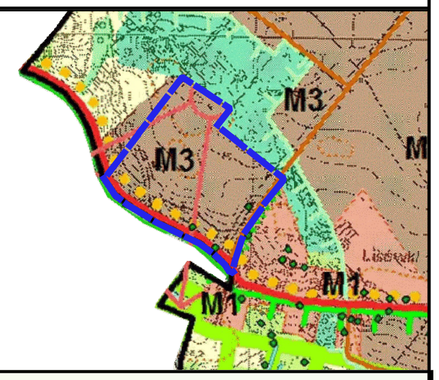
Przewodniczący Rady Gminy Dopiewo
Piotr Dziembowski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lisówki, w rejonie ulic Źródlanej i Zielone Wzgórze, gmina Dopiewo

SKALA 1:1000 | 0 10 20 30 40 50 m

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOPIEWO - SKALA 1:10 000



- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- M3 — Tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej (o minimalnej powierzchni działki 2500 m²)
- Drogi klasy zbiorczej
- Drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe
- Regionalna trasa rowerowa
- Lokalne trasy rowerowe
- Granica otuliny Wielkopolskiego Parku Narodowego
- Granica obszaru NATURA 2000
- Punkty widokowe, osie widokowe

1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW
1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR
1KDD, 2KDD, 3KDD
54-25/66
54-25/65

Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska
- koncesji Nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r.na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego - decyzja DGK-IV.4770.20.2017.BGł

Oznaczenia:

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MNW — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDD — teren drogi dojazdowej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- 54-25/65 — strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- granice obszaru Natura2000-SOO-Ostoja Wielkopolska
- granice obszaru Natura2000-OSO-Ostoja Rogalińska
- granice Wielkopolskiego Parku Narodowego
- 10 — linia wymiarowa

Oznaczenia informacyjne

- granica gminy

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVI/340/26 Rady Gminy Dopiewo z dnia 22 czerwca 2026 r., ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z ..... r. poz. .....

Układ współrzędnych:
EPSG:2177 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 6

Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990) Państwowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu

Licencja: GKG.GZW.4062.21.2025

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

UZASADNIENIE

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lisówki, w rejonie ulic Źródlanej i Zielone Wzgórze, gmina Dopiewo

Rada Gminy Dopiewo w dniu 16 stycznia 2025 r. podjęła Uchwałę Nr X/124/25 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Lisówki, w rejonie ulic Źródlanej i Zielone Wzgórze, gmina Dopiewo, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie Wójta Gminy Dopiewo o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się w dniu 23 stycznia 2025 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 24 lutego 2025 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPP.6721.1.2025 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone w dniu 23 stycznia 2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 24 lutego 2025 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 23 stycznia 2025 r. nr RPP.6721.1.2025 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 11 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu. Wójt Gminy Dopiewo podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 27.11.2025 r. nr RPP.6721.1.2025 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Rozpoczęto proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Konsultacje społeczne prowadzone były w terminie od dnia 09.04.2026 r. do dnia 08.05.2026 r. i obejmują:

1) zbieranie uwag w terminie od dnia 09.04.2026 r. do dnia 08.05.2026 r.
2) dyżur projektanta, który odbędzie się dnia 21.04.2026 r. w godz. 15:30-16:00 w siedzibie Urzędu Gminy Dopiewo, ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, p. 14 na parterze;
3) spotkanie otwarte, które odbędzie się dnia 28.04.2026 r. o godz. 15:30 w CRK w Konarzewie, ul. Poznańska 19a, 62-070 Dopiewo.

W wyznaczonym terminie nie złożono uwag do projektu planu miejscowego.

Sporządzono raport z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu miejscowego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z załącznikami oraz raportem z przeprowadzenia konsultacji społecznych przedłożono Radzie Gminy Dopiewo do zaopiniowania.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony Komisji Rady Gminy Dopiewo do zaopiniowania.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026, poz. 538) wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.";

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538). W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
   Plan wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych.
2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
   Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości około 7 km od stacji kolejowej Dopiewo oraz od stacji kolejowej Stęszew, które zaliczone są do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania liniami kolejowymi zajmuje ok. 20-30 min.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
   Układ komunikacyjny znajdujący się w granicach oraz sąsiedztwie terenu objętego planem stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;
   Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, porządkujące nową funkcję zabudowy i przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) w obecnej kadencji Rady Gminy Dopiewo nie podjęto stosownej uchwały. Analiza, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest w trakcie opracowania.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.