Uchwała Nr XXIV/316/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 kwietnia 2026 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Młyńskiej, gmina Dopiewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1153 ze zm.) i 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) oraz 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. 2023 poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr LI/694/23 Rady Gminy Dopiewo z dnia 30 stycznia 2023 r. Rada Gminy Dopiewo uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Młyńskiej, gmina Dopiewo, zwany dalej „planem", stwierdzając, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonego uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. zmienionym uchwałą Nr IX/108/19 Rady Gminy Dopiewo z dnia 27.05.2019 r. oraz zmienionym uchwałą Nr XX/256/20 Rady Gminy Dopiewo z dnia 15.06.2020 r.

2. Załączniki do uchwały stanowią:
   1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu" – *załącznik nr 1*;
   2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2*;
   3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dopiewo o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 3*;
   4) dane przestrzenne dotyczące planu – *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 garażowy, budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią gospodarczą, budynek gospodarczy lub budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
2) **budynku mieszkaniowo-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek o maksymalnej liczbie dwóch lokali mieszkalnych albo o jednym lokalu mieszkalnym i jedynym lokalu usługowym, przy czym powierzchnia usługowa budynku nie może być większa niż 50% powierzchni użytkowej całego budynku;
3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º;
4) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 12º do 45º;
5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) **materiale dachówkopodobnym** – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
8) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi co najmniej 50%;

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
10) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to teren nasadzeń drzew i krzewów o docelowej wysokości minimalnej 5,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech piętrach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni, a nasadzenia składały się z gatunków roślin o gęstym pokroju, utrzymujących liście/igliwie przez cały rok, odpornych na zanieczyszczenia i nieuciążliwe alergicznie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone symbolami **1MN-U** i **2MN-U**;
2) tereny usług, oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
3) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

§ 4. W zakresie zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy, z uwzględnieniem pkt 2;
2) na terenach **1MN-U**, **2MN-U** dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu, obiektów budowlanych, zlokalizowanych poza ustaloną linią zabudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie;
3) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych, z wyłączeniem dopuszczenia zachowania istniejących kondygnacji podziemnych;
4) zakaz budowy nowych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych lub żelbetowych, z dopuszczeniem zachowania ogrodzeń istniejących na dzień wejścia w życie planu.

§ 5. W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:
1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z wyjątkiem zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) nakaz zachowania na terenach **MN-U** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) na terenach **MN-U** i **U** w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci barier akustycznych, zieleni o funkcji izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu do poziomu określonego w przepisach odrębnych, a także w celu zmniejszenia uciążliwości związanych z funkcjonowaniem zabudowy;
6) nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN-U** i **2MN-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkaniowo-usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego;
2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią;
3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
4) dopuszczenie lokalizacji: dojść i dojazdów;
5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,7;
6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki;
8) dachy płaskie lub strome;
9) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkaniowo-usługowych:
   a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
   b) nie więcej niż 9,0 m;
10) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
   a) 1 kondygnacja nadziemna,
   b) nie więcej niż 6,0 m;
11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
12) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki:
   a) w ilości minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w budynku gospodarczo-garażowym,
   b) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usługowej budynku,
   c) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej liczby miejsc dla funkcji usługowej;
14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną:
   a) dla terenu 1MN-U – 800 m^2,
   b) dla terenu 2MN-U – 600 m^2.

2. Dla terenu **1U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) lokalizację budynku lub budynków usługowych;
   2) zakaz lokalizacji działalności związanej z naprawą i obsługa pojazdów, w tym zakaz lokalizacji myjni samochodowych, stacji paliw, oraz zakaz lokalizacji hoteli;
   3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
   4) dopuszczenie lokalizacji: dojść i dojazdów;
   5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,54 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,54;
   6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 18% powierzchni działki;
   7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 35% powierzchni działki;
   8) nakaz zachowania na terenie istniejących drzew nie kolidujących z zabudową bądź z zagospodarowaniem terenu;
   9) dachy płaskie lub strome;

10) wysokość budynków:
    a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
    b) nie więcej niż 12,0 m;
11) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
12) w przypadku dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
13) lokalizację miejsc parkingowych, na terenie działki:
    a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni usługowej budynku,
    b) nakaz realizacji miejsc postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej liczby miejsc dla funkcji usługowej;
14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000 m^2, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

3. Dla terenu **2U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    1) dopuszczenie lokalizacji: usług handlu, gastronomii, kultury, edukacji, oświaty i zdrowia, opieki zdrowia oraz obiektów związanych ze sportem i rekreacją;
    2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
    3) zakaz lokalizacji działalności związanej z naprawą i obsługa pojazdów, w tym zakaz lokalizacji myjni samochodowych, stacji paliw, oraz zakaz lokalizacji hoteli;
    4) dopuszczenie lokalizacji dojść i dojazdów;
    5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,5;
    6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
    7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki;
    8) dachy płaskie lub strome;
    9) wysokość budynków:
        a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
        b) nie więcej niż 9,0 m;
    10) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych, szarym i białym oraz w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, kamienia i drewna;
    11) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
    12) lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki:
        a) w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usługowej,
        b) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej liczby miejsc dla funkcji usługowej;
    13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000 m^2, przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia na obszarze zewidencjowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1.

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

1) minimalna szerokość frontu działki na terenach:
   a) na terenach MN-U – 20 m,
   b) na terenach U – 30 m;
2) minimalna powierzchnia działki na terenach:
   a) na terenie 1MN-U – 800 m^2,
   b) na terenie 2MN-U – 600 m^2,
   c) na terenach U – 3000 m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
3) zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich.

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

1) w zakresie systemów komunikacji:
   a) nakaz zachowania powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
   b) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;
2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających z potrzeb i możliwości inwestycyjnych i terenowych;
3) dopuszczenie zachowania, przebudowy, rozbudowy i remontu istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych;
4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie, aby sieć wodociągowa była realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) z terenów **MN-U**, **U** na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
   b) przebieg istniejącej sieci kanalizacji deszczowej 500 mm oraz istniejącej sieci kanalizacji deszczowej 200 mm zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
   c) z powierzchni utwardzonych dróg poprzez zastosowanie urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
7) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
9) dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 50 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 9,
    b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wnętrzowych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
    a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem wymagań uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami odrębnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 9,
    b) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
12) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
13) postępowanie z odpadami zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, że ustalenia zawarte w § 2 pkt 8, w § 4 pkt 4 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % 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.

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Młyńskiej, gmina Dopiewo

Rada Gminy Dopiewo w dniu 30 stycznia 2023 r. podjęła Uchwałę Nr LI/694/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Młyńskiej, 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, z uwzględnieniem 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. 2023 poz. 1688 ze zm.).

Teren wskazany do opracowania w części jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLVI/651/18 Rady Gminy Dopiewo z dnia 15.10.2018 r. i przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MWU).

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dopiewo, uchwalonym uchwałą Nr XVI/226/16 Rady Gminy Dopiewo z dnia 29 lutego 2016 r. z późn. zm., obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenie oznaczonym symbolem M1 – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W związku z powyższym zapisy miejscowego planu w kontekście ustaleń Studium wykazują całkowitą zgodność i wzajemne powiązanie.

Ogłoszenie Wójta Gminy Dopiewo o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się 07.02.2023 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 01.03.2023 r. Obwieszczenie Wójta Gminy Dopiewo nr RPP.6721.1.2023 o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone dnia dniu 07.02.2023 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Dopiewo, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 01.03.2023 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 07.02.2023 r. 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 19 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz osób zainteresowanych. Wójt Gminy Dopiewo podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie 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 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie i uzgodnienia.

Następnie projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 listopada 2023 r. do 28 listopada 2023 r. W dniu 24 listopada 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu, z których część została uwzględniona.

W wyniku rozpatrzenia uwag postanowiono, o konieczności dokonania korekty projektu i o ponownym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

Ponowne wyłożenie projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 8 lutego 2024 r. do dnia 29 lutego 2024 r. W dniu 29 lutego 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 marca 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło pięć pism z uwagami. Część uwag została uwzględniona. Wójt Gminy Dopiewo w

ramach przysługującego władztwa planistycznego po zasięgnięciu opinii Komisji Rolnictwa, Ładu Przestrzennego i Ochrony Środowiska Rady Gminy Dopiewo postanowił o zaktualizowaniu ustaleń projektu planu miejscowego, co spowodowało konieczność ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.
Ponowne (trzecie) wyłożenie projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 7 kwietnia 2025 r. do 29 kwietnia 2025 r. 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 14 maja 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu, z których część została uwzględniona.
W wyniku rozpatrzenia uwag postanowiono, o konieczności dokonania korekty projektu i o ponownym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.
Ponadto, ze względu na zmianę stanowiska Wójta, co do sposobu obsługi komunikacyjnej terenów, Wójt zdecydował o konieczności dokonania korekty w zakresie ustaleń dotyczących układu komunikacyjnego przewidzianego projektem planu i o konieczności ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.
Ponowne (czwarte) wyłożenie projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 14 sierpnia 2025 r. do dnia 5 września 2025 r. 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 wpłynęły trzy uwagi. Część uwag została uwzględniona.
Ponadto, ze względu na zmianę stanowiska Wójta, co do sposobu przeznaczenia części terenu objętego planem, Wójt zdecydował o konieczności dokonania korekty przeznaczenia terenów i o konieczności ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.
W wyniku rozpatrzenia uwag postanowiono, o konieczności dokonania korekty projektu i o ponownym wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.
Ponowne (piąte) wyłożenie projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wyłożenia do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 27 listopada 2025 r. do dnia 19 grudnia 2025 r. 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 wpłynęły trzy uwagi do projektu planu. Treść jednej uwagi w części została uwzględniona – wprowadzone korekty w projekcie planu miały charakter kosmetyczny w związku z powyższym postanowiono o przedłożeniu projektu Radzie Gminy celem jego uchwalenia.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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 postojowych 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.
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.
Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 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;
Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych.
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 1000 m od stacji kolejowej Dopiewo, która jest zaliczona do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 16-20 min. W pobliżu stacji kolejowej znajduje się przystanek autobusowe komunikacji publicznej, umożliwiające komunikację z Poznaniem jak i z pozostałym obszarem gminy. Transport publiczny realizowany jest przez Zarząd Transportu Miejskiego.
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny zaproponowany w planie miejscowym umożliwia łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Ponadto w pobliżu znajduje się sieć komunikacji z chodnikami i ścieżkami rowerowymi (w pasie drogi ul. Bukowskiej), umożliwiająca sprawne funkcjonowanie, z uwzględnieniem ruchu pieszych i rowerzystów.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest głównym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania nie pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

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

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Dopiewo jest w pełni zasadne.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU W MIEJSCOWOŚCI DOPIEWO, W REJONIE ULICY SZKOLNEJ I MŁYŃSKIEJ, GMINA DOPIEWO

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIV/316/2026
Rady Gminy Dopiewo z dnia 27 kwietnia 2026 r.

SKALA 1:1000

0 20 40 60 m

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U — teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U — teren usług
- KDZ — teren drogi zbiorczej
- strefa zieleni izolacyjnej
- kdA500 — istniejąca sieć kanalizacji deszczowej 500 mm
- kdA200 — istniejąca sieć kanalizacji deszczowej 200 mm
- 6m — wymiarowanie

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach zewidencjonowanego złoża wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1"

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOPIEWO SKALA 1:5000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- M1 — M1 - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- jeziora, wody otwarte wraz z istniejącą zielenią
- drogi lokalne i ważniejsze drogi dojazdowe
- granica Wielkopolskiej Doliny Kopalnej

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym: ETRF2000-PL (EPSG:2177), na wektorowej kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego - PL.PZGiK.7473, wydanej przez Starostę Poznańskiego

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXIV/316/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY DOPIEWO

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Młyńskiej, 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.) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 6 listopada 2023 r. do 28 listopada 2023 r. W dniu 24 listopada 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 grudnia 2023 r.

Lp.	Data wpływu uwag	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 uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	04.12.2023	Osoba fizyczna	Uwaga o niewyznaczanie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR na terenie części działki 660 ze względu na to, że jej wyznaczenie: zmniejszy powierzchnię działki budowalnej, uniemożliwi wyjazd (przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej – teren KR), spowoduje wzmożenie hałasu - wzrost zanieczyszczenie powietrza przez spaliny samochodów (droga i parking), co przełoży się na to, że owoce i warzywa uprawiane w	Działka o nr ewid. 660	KR			

			ogródku nie będą zdrowe. Propozycja, aby zamiast drogi KR wyznaczyć drogę gminną — droga dla wszystkich, która umożliwiłaby podziały.					
2.	13.12.2023	Osoba fizyczna	Uwaga o zabezpieczenie interesu publicznego w sąsiedztwie pasa drogowego ulicy Szkolnej stanowiącej przebieg drogi powiatowej poprzez uwzględnienie większej rezerwy terenowej pod poszerzenia chodnika. Stosowne poszerzenie winno zostać uwzględnione na całej szerokości wzdłuż ulicy Szkolnej, zabezpieczając szerokość chodnika min 3,0 m od krawędzi jezdni, w której to szerokości zlokalizowane będą wszystkie elementy związane z ruchem pieszych, rowerzystów i pojazdów (znaki drogowe). Wyznaczenie drogi wewnętrznej KR o wskazanych parametrach nie zabezpiecza interesów wszystkich stron. Teren KR powinien zostać doprowadzony minimum do granicy obszaru MN-U umożliwiając komunikację także w obszarze terenu U. Teren KR winien zostać doprowadzony do granicy planu, tak by w przyszłości możliwe było przeprowadzenie terenu komunikacji do ulicy Strażackiej. Zabieg ten w docelowym kształcie pozwoli ożywić tę część miejscowości na czym w Naszej ocenie powinno zależeć także włodarzom Gminy.	Obszar całego planu	MN-U, MW-U, U, KDZ, KR			

			Teren KR powinien stanowić publiczny ciąg pieszy z funkcją dojazdu, we władaniu Gminy Dopiewo gdyż tylko w tej formie zabezpieczone zostaną interesy wszystkich stron w zakresie możliwości korzystania z tej powierzchni dla komunikacji - dojścia i dojazdu, jak i przeprowadzenia niezbędnych mediów. Pozostawienie tego terenu w formie drogi wewnętrznej nie gwarantuje możliwości korzystania z niej co wynika z prawa własności terenu.					

§ 2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 8 lutego 2024 r. do dnia 29 lutego 2024 r. W dniu 29 lutego 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 marca 2024 r.

Lp.	Data wpływu uwag	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 uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	13.03.2024	Osoba fizyczna	Ponieważ jest to centrum wsi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dekomponuje ten fragment wsi (mam na myśli budynki wielopiętrowe). Ulica Szkolna jest ulicą wyjazdową na Więckowice i w/w zabudowa spowoduje wzmożony ruch samochodowy, a tym samym wzmożony hałas. Wzmożony ruch może spowodować pękanie ścian budynków.	Obszar całego planu	MW-U			

2.	14.03.2024	Osoba fizyczna	1. Wniosek o zmianę przeznaczenia na działce nr egid. 657, obręb Dopiewo z: terenu usług (U), na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U);	Działka o nr ewid. 657	U			
			2. w nawiązaniu do uwagi nr 1 wnoszę o zmianę wskaźników urbanistycznych dla terenów MN-U: a) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0, przy czym nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9, b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%, przy czym nie więcej niż 300,0m^2, c) powierzchnia biologicznie czynna 50-60%, d) wysokość budynków do 8,5m, e) dodanie zapisu o lokalizacji na terenach MN-U usług wyłącznie nieuciążliwych;	Działka o nr ewid. 657	U			
			3.W nawiązaniu do uwagi nr 2 wnoszę o dodanie w §2 definicji usług nieuciążliwych, np. „poprzez usługi nieuciążliwie rozumie się przedsięwzięcia lub inwestycje nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym stacje paliw, myjnie i warsztaty samochodowe, lakiernie oraz działalność niezwiązaną z działalnością produkcyjną tj.: usługi drobnego handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m^2, oświaty, kultury, rekreacji i sportu, zdrowia, biura, gastronomii,	Działka o nr ewid. 657	U			

			z wyłączeniem restauracji, barów i klubów całodobowych”.					
			4.Wniosek o wyznaczenie strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0m od granicy z działką nr ewid. 855;	Działka o nr ewid. 657	U			
			5. Wniosek o wprowadzenie zakazu nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych w granicach działek.	Działka o nr ewid. 657	U			
			6. Wniosek o wprowadzenie zakazu lokalizacji kondygnacji, parkingów, składów i magazynów podziemnych na całym terenie objętym planem.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			7. Wnoszę o zmianę zapisów na każdym terenie w pianie w zakresie pokrycia dachów z: zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym" na zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówko-podobnego, z wyłączeniem blachy i blachodachówki, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym".	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			8. Wniosek o zmianę zapisu w §8 ust. 2 pkt 6 z „nakaz zachowania na terenie istniejących drzew nie kolidujących z zabudową bądź z zagospodarowaniem terenu" na nakaz zachowania na terenie istniejących drzew nie kolidujących z zabudową bądź z zagospodarowaniem terenu, a w przypadku wycięcia drzew nakaz ich kompensacji w postaci nowych nasadzeń".	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			9. Wniosek o zmianę wskaźników urbanistycznych dla terenu MW-U: - powierzchnia biologicznie czynna 25-35%,	Działka o nr ewid. 680	MW-U			
			10. Wniosek o dodanie zapisu o lokalizacji na terenie MW-U usług wyłącznie nieuciążliwych,	Działka o nr ewid. 680	MW-U			
3.	07.03.2024	Osoba fizyczna	Uwaga o niewyznaczanie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR na terenie części działki 660 ze względu na to, że jej wyznaczenie: zmniejszy powierzchnię działki budowalnej, uniemożliwi wyjazd (przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej – teren KR), spowoduje wzmożenie hałasu - wzrost zanieczyszczenie powietrza przez spaliny samochodów (droga i parking), co przełoży się na to, że owoce i warzywa uprawiane w ogródku nie będą zdrowe. Propozycja, aby zamiast drogi KR wyznaczyć drogę gminną — droga dla wszystkich, która umożliwiłaby podziały.	Działka o nr ewid. 660	KR			

§ 3. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 7 kwietnia 2025 r. do 29 kwietnia 2025 r. W dniu 22 kwietnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 14 maja 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwag	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 uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9

1.	18.04.2025	Parafia Rzymskokatolicka pw. Nawiedzenia NMP w Dopiewie	Projektowany plan od strony ul. Szkolnej dotyczy terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług. Zaznaczam, że obok znajduje się kościół z dzwonnicą i czynnymi dzwonami. Chciałbym uniknąć jakichkolwiek pretensji lub uwag od osób, które wybiorą zamieszkanie w tym miejscu co do sąsiedztwa jak i słyszanych dzwonów.	Działka o nr ewid. 680, obręb Dopiewo	MW-U			
2.	12.05.2025	Osoba fizyczna	Brak zgody na wyznaczenie terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR (na działce ewid. 660) na którą jako właściciel nie wyrażam zgody. Utworzenie drogi wewnętrznej, a w bezpośrednim sąsiedztwie terenu KO spowoduje natężenie emisji hałasu i znaczny wzrost zanieczyszczenia środowiska po dwóch stronach mojej działki, która stanowi na dzień dzisiejszy ogród owocowo-warzywny. Inwestor kupując teren pod KO był świadomy, że dostęp do tego terenu z jego działki 680 jest zbyt wąski, aby spełniał wymogi prawne.	Działka o nr ewid. 660, obręb Dopiewo	KR			

3.	14.05.2025	Twoje M2 Sp. z o.o. ul. Pilska 16 A, 61-045 Poznań	1. Uwaga do § 8 ust. 2 pkt. 4, 5 i 6 (dotyczy terenu określonego w projekcie planu symbolem MW-U – teren wnioskowany pod zabudowę usługową – symbol U) i prośba o zmianę zapisów projektu mpzp i wskazanie: 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 1,05; 2) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki; 3) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki.	Działka o nr ewid. 680, obręb Dopiewo	MW-U			
			2. Uwaga: wniosek o wskazanie ilości miejsc parkingowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni usługowej budynku.	Działka o nr ewid. 680, obręb Dopiewo	MW-U			
			3. Uwaga: wniosek o określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na obecnym terenie MW-U (na wnioskowanym terenie U) w wysokości umożliwiającej podział tego terenu (np. min. 1200 m^2).	Działka o nr ewid. 680, obręb Dopiewo	MW-U			
			4. Uwaga: wniosek o ustalenie linii zabudowy jak w projekcie planu przedstawionym do drugiego wyłożenia do publicznego wglądu (w terminie od 8 lutego 2024 r. do 29 lutego 2024 r.) tj. 2 m od terenu KR,	Działka o nr ewid. 680, obręb Dopiewo	MW-U			

			bez linii zabudowy od sąsiedniego terenu U i bez linii zabudowy od północy.					
4.	14.05.2025	Osoba fizyczna	1. Uwaga: o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 657, obręb Dopiewo, z terenu usług (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U).	Działka o nr ewid. 657, obręb Dopiewo,	U			
			2. w nawiązaniu do uwagi nr 1 wnoszę o zmianę wskaźników urbanistycznych dla działki 657: a) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,8, przy czym nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5, b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%, przy czym nie więcej niż 200,0m^2, c) powierzchnia biologicznie czynna 40%, d) wysokość budynków do 8,5m, e) dodanie zapisu o lokalizacji na terenach MN-U usług wyłącznie nieuciążliwych z wyłączeniem możliwości lokalizowania obiektów związanych z usługami transportu i komunikacji;	Działka o nr ewid. 657, obręb Dopiewo,	U			
			3. Ponownie wnoszę o dodanie w ustaleniach, planu, dla terenów oznaczonych symbolami U i MN-U, wyraźnego zapisu o lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych.	Działka o nr ewid. 657, obręb Dopiewo,	U			

			4. Ponownie wnoszę o wyznaczenie strefy zieleni izolacyjnej o szerokości 10,0m od granicy z działką nr ewid. 855 – w szczególności od terenu U oraz wprowadzenia strefy zieleni między terenami MW-U i U, MN-U i MW-U.	Obszar całego planu w szczególności działka o nr ewid. 657, obręb Dopiewo,	U, MW-U, MN-U			
			5. Ponownie wnoszę o ograniczenie nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych w granicy działek do wysokości 4,0m.	Działka o nr ewid. 657, obręb Dopiewo	U			
			6. Wnoszę o wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów budowlanych w odległości 1,5m i w granicy działek — na wszystkich terenach w planie.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			7. Wnoszę o wprowadzenie w ustaleniach planu wyraźnego i bezwzględnego zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych przeznaczonych na parkingi, składy i magazyny na całym terenie objętym planem.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			8. Ponownie wnoszę o zmianę zapisów na każdym terenie w planie w zakresie pokrycia dachów z: „zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówko-podobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym" na „zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej lub materiału dachówko-podobnego, z wyłączeniem blachy i blachodachówki, w kolorach ceglasto-	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			czerwonym, brązowym lub grafitowym".					
			9. Ponownie wnoszę o zmianę zapisu w §8 ust. 2 pkt. 7 z: „nakaz zachowania na terenie istniejących drzew nie kolidujących z zabudową bądź z zagospodarowaniem terenu" na „nakaz zachowania na terenie istniejących drzew nie kolidujących z zabudową bądź z zagospodarowaniem terenu, a w przypadku wycięcia drzew nakaz ich kompensacji w postaci nowych nasadzeń".	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			10. Wnoszę o korektę zapisu §12 pkt. 9 z: „dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych' na „dopuszczenie wprowadzania odnawialnych źródeł energii, wytwarzających energię w celu jej zużycia na własne potrzeby, o mocy nieprzekraczającej 50 kW (mikroinstalacial, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych".	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			11. Wnoszę o wprowadzenia literalnie	Obszar	Obszar całego			

			zakazu lokalizacji masztów telefonii komórkowej, radiowej, telewizyjnej i stacji bazowych GSM.	całego planu	planu			
			12. Wnoszę usunięcie zapisu o zawartego w §8 ust 1 pkt. 4 oraz §8 ust.3 pkt. 4 w zakresie lokalizacji dojść i dojazdów.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

§ 4. Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 14 sierpnia 2025 r. do dnia 5 września 2025 r. W dniu 3 września 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 września 2025 r.

Lp.	Data wpływu uwag	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 uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	18.09.2025	Osoba fizyczna	Wyznaczone w planie mpzp wymiarowanie na działce nr 680 wynosi 6m, a na działce nr 660 wynosi 14m. W związku z powyższym wnoszę o zmniejszenie wymiarowania na mojej działce nr 660 do 6m od strony działki nr 680, tak aby odległość wymiarowania po obu stronach działek była równa.	Działka o nr ewid. 660, obręb Dopiewo	2MN-U			
2.	22.09.2025	……	1.Ponownie wnoszę o wprowadzenie jednoznacznej i wiążącej definicji pojęcia „usługi nieuciążliwe” w treści mpzp, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe, rozumiane jako działalność niepowodująca przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji określonych	Tereny oznaczone symbolami 1U, 2U, 1MN-U, 2MN-U	Tereny oznaczone symbolami 1U, 2U, 1MN-U, 2MN-U			

			w przepisach prawa ochrony środowiska, niewymagająca decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz niepowodująca zwiększonego ruchu dostaw w godzinach nocnych wraz z wyraźnym wykluczeniem przedsięwzięć, które mogą generować hałas, zapach, emisje lub intensywny ruch (np. warsztaty, stacje kontroli pojazdów, gastronomia, kluby muzyczne, usługi całodobowe, logistyka, magazyny) dla terenów oznaczonych 2U,1U,1MN-U,2MN-U.					
			2. Wniosek: wnoszę o obniżenie wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy dla MN-U do 25%. Niższy wskaźnik ogranicza uszczelnienie gruntu, poprawia retencję wód opadowych i zmniejsza efekt przegrzewania w porze letniej. Pozostawia realną przestrzeń na zieleń i infrastrukturę pieszą, co poprawia mikroklimat i estetykę.	Tereny oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U	Tereny oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U			
			3. Wniosek o wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony przed hałasem generowanym przez infrastrukturę techniczną towarzyszącą zabudowie usługowej Na podstawie art. 17 pkt 1 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 4 oraz art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm., w tym Dz.U. z 2025 r. poz. 527), wnoszę o uzupełnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			przepisy zapewniające ochronę akustyczną terenów mieszkaniowych, w szczególności 1MN-U oraz innych terenów o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, przed uciążliwościami generowanymi przez urządzenia techniczne towarzyszące zabudowie usługowej o powierzchni do 2000 m^2 PUM. W szczególności wnoszę o: 1. Wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (takich jak agregaty prądotwórcze, centrale wentylacyjne, systemy klimatyzacyjne, stacje transformatorowe itp.) generujących hałas przekraczający 40 dB(A) w porze nocnej i 50 dB(A) w porze dziennej na granicy działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową; 2. Nałożenie obowiązku sytuowania urządzeń hałaśliwych w sposób osłonięty akustycznie, z zastosowaniem ekranów dźwiękochłonnych, obudów akustycznych lub pasa zieleni izolacyjnej; 3. Wprowadzenie zakazu lokalizacji źródeł hałasu na dachach i elewacjach budynków usługowych, jeśli sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej.					
			4. Wnoszę o usunięcie zapisów dopuszczających lokalizacje stacji transformatorowych na terenie 2U, 1MN-U, 2MN-U i 1U. Ewentualnie	Tereny oznaczone symbolami 2U, 1MN-U,	Tereny oznaczone symbolami 2U, 1MN-U.			

			minimalna odległość 25 m od terenów mieszkaniowych, pas zieleni 10 m oraz ekrany akustyczne. Uzasadnienie: Stacje SN/nn emitują jednostajny szum odczuwalny w nocy, a obsługa serwisowa wymaga stałego dostępu. Bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej obniża komfort zamieszkania i prywatność. Dystans i osłony minimalizują wpływ. Plan nie przewiduje żadnych obowiązkowych środków ograniczających emisję hałasu, takich jak: • minimalna odległość od zabudowy mieszkaniowej, • obowiązek zastosowania ekranów akustycznych, • dopuszczalny poziom hałasu na granicach nieruchomości.	2MN-U i 1U	2MN-U i 1U			
			5. Wniosek: o wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 10 m od granicy z działką 855 na całej długości oraz terenem 2U. Szerokość 10 m umożliwia nasadzenia piętrowe i utworzenie ciągłej bariery akustyczno-wizualnej. Chroni prywatność mieszkańców, ogranicza przenikanie hałasu i światła oraz poprawia retencję i mikroklimat. Zieleń izolacyjna pełni funkcję ekranu akustycznego i wizualnego, poprawia mikroklimat i retencję. Przyjęcie 10 m jest rozwiązaniem proporcjonalnym i skutecznym ochronnie wobec funkcji usługowych o większej intensywności.	Teren oznaczony symbolem 2U i 2MN-U	Teren oznaczony symbolem 2U i 2MN-U			

			6. wnoszę o określenie odesłania typu „o kompensacji wyciętych drzew organ zdecyduje na etapie wniosku o wycinkę" i uregulowanie minimalnych standardów kompensacji bezpośrednio w tekście MPZP (np. wskaźniki nasadzeń zastępczych, standard gatunkowy, termin odtworzenia funkcji). Uzasadnienie: Materia planu obejmuje zasady ochrony środowiska i zieleni (art. 4 ust. 1 i art. 15 ust. 2 u.p.z.p.). Rozporządzenie MRiT wymaga jednoznacznych ustaleń. Ustawa o ochronie przyrody (art. 83-83f) reguluje tryb zezwoleń i dopuszcza nakładanie nasadzeń, ale plan powinien wyznaczyć minimalne standardy kompensacji, które organ następnie zastosuje i doprecyzuje w decyzji indywidualnej. Pozostawienie sprawy wyłącznie do decyzji uznaniowej organu poza planem narusza zasadę określoności i generuje ryzyko nierównego traktowania.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			7. Wniosek: o wprowadzenie w §4 ust. 2. projektu MPZP zakazu dopuszczania remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych w zakresie przekraczającym wysokość 4 metrów. Uzasadnienie: Rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub odbudowa istniejących budynków w	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			sposób nieograniczony prowadziłaby do utrwalania nieprawidłowych układów przestrzennych, co jest sprzeczne z celem planu, jakim jest porządkowanie struktury zabudowy. Jednocześnie projekt planu nie zawiera szczegółowej analizy dotyczącej skutków rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub odbudowy takich obiektów dla budynków sąsiednich, w tym w zakresie nośności gruntów i oddziaływań konstrukcyjnych oraz ograniczeń w użytkowaniu działek sąsiednich. Dodatkowo brak jest analizy zacienienia („linijki światła"), co w praktyce oznacza, że umożliwienie rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy istniejących					
			8. Wniosek: o wprowadzenie w projekcie MPZP bezwzględnego zakazu lokalizacji kondygnacji podziemnych przeznaczonych na parkingi, składy i magazyny na terenach objętych planem. Uzasadnienie: Cały obszar objęty planem położony jest w granicach zewidencjonowanego złoża wód termalnych „Tranowo Podgórne". W dokumentacji planistycznej nie przeprowadzono żadnych analiz dotyczących wpływu ewentualnej realizacji kondygnacji podziemnych na strukturę tego złoża. Lokalizacja garaży, magazynów czy innych przestrzeni podziemnych spowodowuje ingerencję w układ	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			hydrogeologiczny, obniżenie ciśnienia, zakłócenie równowagi wodonośnej, a w konsekwencji naruszenie zasobów wód termalnych o znaczeniu publicznym. Podkreślenia wymaga, że złoża wód podziemnych, w tym termalnych, stanowią dobro wspólne i podlegają szczególnej ochronie prawnej (art. 125 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz art. 136 ustawy Prawo geologiczne i górnicze). Brak kompleksowej analizy hydrogeologicznej skutkuje tym, że dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych jest decyzją przedwczesną, obarczoną ryzykiem trwałego uszczerbku dla zasobów naturalnych. W tym stanie rzeczy zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnych przeznaczonych na parkingi, składy i magazyny należy uznać za niezbędny, aby chronić zarówno interes publiczny, jak i środowisko naturalne.					
			9. Zmiana przeznaczenia terenów (657, 2U). Wniosek: wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 657 z zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 2U na MN-U, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług wyłącznie nieuciążliwych, gdzie zezwala się na lokalizowanie budynków o powierzchni zabudowy nie większej	Działka o nr ewid. 657	Teren oznaczony symbolem 2U			

			niż 200m^2 każdy. Uzasadnienie: Ogranicza ryzyko powstawania obiektów wielkopowierzchniowych i nadmiernego ruchu. Drobne usługi sąsiedzkie lepiej korespondują z zabudową jednorodzinną, poprawiają dostępność usług bez uciążliwości dla mieszkańców. Powyższe wnioski tworzą spójny zestaw środków chroniących funkcję mieszkaniową i porządkujących rozwój usług w sąsiedztwie. Proszę o ich uwzględnienie w całości i wprowadzenie do treści planu.					
3.	24.09.2025 (data nadania 19.09.2025	Twoje M2 Sp. z o.o.	§ 8 ust. 2 pkt. 5 i 6 mają następujące Wnoszę uwagę o następującej treści: proszę o zmianę § 8 ust. 2 pkt. 5 i wskazanie: maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy o wartości od 0,01 do 1,4 oraz wskaźnika intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych o wartości od 0,01 do 0,9; Ponadto proszę o określenie – w § 8 ust. 2 pkt. 6: maksymalnej powierzchni zabudowy o wartości maks. 30% powierzchni dziatki; Uzasadnienie wnioskowanych zmian; Teren oznaczony symbolem 1U obejmuje działkę po dawnej szkole, na terenie, który przez długi czas pozostaje niezagospodarowany, a na którym wcześniej znajdowała się ruina budynku szkolnego. Na tym terenie, planowana jest realizacja budynku, którego charakter będzie	Teren oznaczony symbolem 1U	§ 8 ust. 2 pkt. 5 i pkt 6			

			odpowiadał współczesnym wymaganiom i standardom. Teren planowanej inwestycji obejmuje zarówno budowę budynku jak i parkingu wraz z drogą na terenie oznaczonym symbolem 1U. Jednocześnie pragnę zwrócić uwagę, że w samej miejscowości Dopiewo przy tworzeniu dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania terenu maksymalna powierzchnię zabudowy dla terenów U, określona maksymalnym % powierzchni działki do zabudowy, i wynikającą z niej wielkość wskaźnika intensywności zabudowy, była kształtowana w następującym zakresie: Uchwała Nr V/20/24 - maksymalna pow. zabudowy: 50% powierzchni działki; Uchwała Nr XXII/289/20 - maksymalna pow. zabudowy: 40% powierzchni działki; Uchwała Nr XX/258/20 - maksymalna pow. zabudowy: 60% powierzchni działki; Uchwała Nr IV/41/19 - maksymalna pow. zabudowy: 60% powierzchni działki; Uchwała Nr XLVI/651/18 - maksymalna pow. zabudowy: 40% powierzchni działki; Uchwała Nr XVI/227/16 - maksymalna pow. zabudowy: 30% powierzchni działki; Uchwała Nr XLV/344/10 - maksymalna pow. zabudowy: 50%					

			powierzchni działki. Z powyższego wynika, że wielkość powierzchni zabudowy dla terenu U nigdy nie była określona niżej niż 30%. W planach sporządzonych w ostatnich 5 latach powierzchnia ta była nawet dwa razy większa. Dodatkowo, chociażby dla terenu 2U powierzchnia zabudowy została określona na poziomie 25%. Dlatego też niezasadne jest obniżanie maksymalnej powierzchni zabudowy do 18%. Tym bardziej, że przedmiotowy teren zlokalizowany jest wzdłuż ul. Szkolnej - głównej ulicy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Kościoła Nawiedzenia NMP, będącego swoistym centrum miejscowości. Tym samym lokalizacja wskazuje na maksymalne zwiększenie powierzchni zabudowy, tak aby na terenie, gdzie mieszka i przemieszcza się najwięcej ludzi oraz gdzie występują istniejące media do obsłużenia budynku, wykorzystać istniejące już instrumenty i tym samym nie generować dodatkowej komunikacji czy rozbudowy infrastruktury na terenach zewnętrznych. Z drugiej strony, określanie wysokich parametrów parkingowych oraz wskazywanie niskich parametrów urbanistycznych dla dopuszczonej zabudowy na terenie U powoduje, że podjęcie planowanej inwestycji na tym terenie staje się ekonomicznie nieuzasadnione.					

§ 5. Piąte wyłożenie do publicznego wglądu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniach od 27 listopada 2025 r. do dnia 19 grudnia 2025 r. W dniu 18 grudnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 stycznia 2026 r.

Lp.	Data wpływu uwag	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 uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	05.01.2026	Osoba fizyczna	1. Wniosek o zmianę § 4 ust. 4 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetonowych na całej długości granic terenów oznaczonych symbolami 2U oraz 1MN-U sąsiadujących bezpośrednio z moją nieruchomością ewentualnie poprzez wyłączenie spod zakazu ogrodzeń pełnych granic działek położonych na tych terenach.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			2. Wniosek o doprecyzowanie ustaleń § 5 ust. 2-5 poprzez wprowadzenie konkretnych norm ochrony akustycznej, nałożenie obowiązku przeprowadzenia analizy akustycznej dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, a także wprowadzenie obowiązkowych środków ochrony akustycznej.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			3. Wniosek o uzupełnienie projektu planu o szczegółowe ustalenia	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			dotyczące ochrony istniejących zadrzewień oraz zieleni wysokiej, w szczególności drzew stanowiących element krajobrazu wiejskiego, wraz z zasadami ich zachowania oraz kompensacji przyrodniczej.					
			4. Wniosek o zmianę § 8 ust. 1 pkt 2 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w ten sposób, aby wyłączyć możliwość lokalizacji zabudowy w granicy nieruchomości na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U i 2MN-U, a także o zwiększenie minimalnej odległości sytuowania zabudowy od granicy nieruchomości sąsiedniej do wartości zapewniającej rzeczywistą ochronę nieruchomości sąsiednich.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			5. Wniosek o wprowadzenie obowiązku sporządzenia operatu wodnoprawnego, uzyskania pozwolenia wodnoprawnego oraz jednoznacznego określenia trybu uzgadniania rozwiązań zamiennych, a także zapisów chroniących nieruchomości sąsiednie przed negatywnymi skutkami zmian stosunków wodnych.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			6. Wniosek o uzupełnienie § 8 ust. 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez: 1) wprowadzenie obowiązującej, ciągłej linii zabudowy na całej długości granicy terenu 2U sąsiadującej z moją nieruchomością	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			(działka 855), w § 8 ust. 3 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dodanie następującego zapisu: „Dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustala się obowiązującą, ciągłą linię zabudowy na całej długości granicy tego terenu sąsiadującej z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej." 2) jednoznaczne wyeliminowanie możliwości pozostawienia niezdefiniowanego pasa terenu o charakterze potencjalnej rezerwy komunikacyjnej, nieznajdującej uzasadnienia funkcjonalnego ani środowiskowego.					
			7. Ponownie wnoszę o zmianę § 5 ust. 4 projektu uchwały Rady Gminy Dopiewo poprzez zastąpienie fakultatywnego dopuszczenia stosowania środków ochrony akustycznej wprowadzeniem bezwzględnego nakazu stosowania barier akustycznych oraz innych środków ochrony akustycznej w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			8. Ponownie wnoszę o wprowadzenie do treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego definicji „usług nieuciążliwych" poprzez dodanie w § 2 projektu planu	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			(słownik pojęć) następującej definicji: „Usługi nieuciążliwe" - należy przez to rozumieć działalność usługową, której funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji, wibracji ani zapachów, określonych w przepisach odrębnych, nie generuje zwiększonego ruchu komunikacyjnego, w szczególności w porze nocnej, nie wymaga całodobowej obsługi, ani funkcjonowania urządzeń technicznych mogących powodować ponadnormatywne oddziaływanie na tereny sąsiednie, w tym w szczególności na tereny zabudowy mieszkaniowej.					
			9. Wnoszę o uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie brakujących analiz i ocen, niezbędnych dla prawidłowego i zgodnego z prawem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			10. Brak kompletnego rozpoznania stanu środowiska - zieleń i zadrzewienia Prognoza oddziaływania na środowisko nie zawiera rzetelnej i kompletnej analizy istniejących zadrzewień o ukształtowanej strukturze przyrodniczej, w tym zieleni wysokiej, występujących na obszarze objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W szczególności prognoza: • nie	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			identyfikuje rzeczywistego rozmieszczenia istniejących drzew i skupisk drzew, • nie analizuje ich funkcji środowiskowych (klimat akustyczny, retencja wód, osłona krajobrazowa), • nie odnosi się do skutków ich potencjalnej likwidacji lub fragmentacji w wyniku realizacji ustaleń planu. Powyższe oznacza niepełne rozpoznanie elementów środowiska, co pozostaje w sprzeczności z art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku oraz art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.					
			11. Brak analizy oddziaływań skumulowanych. Prognoza nie zawiera analizy skumulowanych oddziaływań wynikających łącznie z: • dopuszczenia funkcji usługowych i mieszkaniowo-usługowych, • lokalizacji zabudowy w bezpośredniej bliskości granic działek, • potencjalnej ingerencji w urządzenia melioracyjne i stosunki wodne. Oddziaływania te zostały ocenione fragmentarycznie i w oderwaniu od siebie, podczas gdy ich kumulacja może prowadzić do istotnego pogorszenia warunków środowiskowych na terenach sąsiednich, w szczególności w zakresie hałasu, odpływu wód opadowych oraz mikroklimatu. Brak	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			analizy oddziaływań skumulowanych stanowi naruszenie art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku.					
			12. Niewystarczająca analiza klimatu akustycznego Prognoza oddziaływania na środowisko nie zawiera rzeczywistej analizy klimatu akustycznego, a jedynie ogólne odniesienia do „przepisów odrębnych". W szczególności: • nie określono istniejących poziomów hałasu, • nie przeanalizowano wpływu dopuszczonych funkcji usługowych na tereny mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe, • nie oceniono skutków lokalizacji zabudowy w minimalnych odległościach od granic działek. Tak sporządzona prognoza nie pozwala ocenić rzeczywistego ryzyka przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i nie spełnia wymogów wynikających z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowiska.	Obszar całego planu	Obszar całego planu			
			13. Pominięcie ryzyka naruszenia stosunków wodnych i melioracji Prognoza w sposób niedostateczny i ogólnikowy odnosi się do zagadnień gospodarki wodnej i melioracji. W kontekście melioracji i stosunków wodnych oznacza to obowiązek: rozpoznania istniejących urządzeń	Obszar całego planu	Obszar całego planu			

			melioracyjnych (rowów, drenów, kolektorów, cieków), opisania aktualnych stosunków wodnych (odpływ wód opadowych, poziom wód gruntowych), wskazania obszarów retencji naturalnej i sztucznej, identyfikacji terenów podatnych na podtopienia lub zaburzenia odpływu wód. W szczególności: • nie przeanalizowano wpływu dopuszczenia zabudowy i powierzchni utwardzonych na odpływ wód opadowych, • nie oceniono ryzyka naruszenia istniejących urządzeń melioracyjnych, • nie wskazano możliwych skutków dla nieruchomości sąsiednich (podtopienia, zmiana kierunków spływu wód). Tym samym prognoza nie zapewnia realnej oceny wpływu planu na stosunki wodne, co narusza art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowiska oraz pozostaje w sprzeczności z zasadą zapobiegania negatywnym oddziaływaniom na środowisko.					
2.	05.01.2026	Twoje M2 Sp. z o.o.	Uwaga do §8 ust. 2 pkt. 5 i 6 (dotyczy terenu 1U): proszę o zmianę ww. zapisów i wskazanie: - w § 8 ust. 2 pkt. 5: „wskaźnik intensywności zabudowy	Teren oznaczony symbolem 1U	§ 8 ust. 2 pkt. 5 i pkt 6			

			od 0,01 do 0,75 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,75"; ponadto proszę o określenie: - w § 8 ust. 2 pkt. 6: maksymalnej powierzchni zabudowy o wartości maks. 25% powierzchni działki; Uzasadnienie wnioskowanych zmian; Teren oznaczony symbolem 1U obejmuje działkę po dawnej szkole, na terenie, który przez długi czas pozostaje niezagospodarowany, a na którym wcześniej znajdowała się ruina budynku szkolnego. Na tym terenie, planowana jest realizacja budynku, którego charakter będzie odpowiadał współczesnym wymaganiom i standardom. Teren planowanej inwestycji obejmuje zarówno budowę budynku jak i parkingu wraz z drogą na terenie oznaczonym symbolem 1 U. Powierzchnia zabudowy dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych zbliżona jest do wielkości powierzchni zabudowy występujących na sąsiednich nieruchomościach. Tym samym ustalenie wyższej wartości danego parametru nie powoduje braku zachowania ładu przestrzennego. Jednocześnie pragnę zwrócić uwagę, że w samej miejscowości Dopiewo przy tworzeniu dotychczas obowiązujących miejscowych planów					

			zagospodarowania terenu maksymalna powierzchnię zabudowy dla terenów U, określona maksymalnym 0/0 powierzchni działki do zabudowy, i wynikającą z niej wielkość wskaźnika intensywności zabudowy, była kształtowana w następującym zakresie: Uchwała Nr V/20/24 - maksymalna pow. zabudowy: 50% powierzchni działki; Uchwała Nr XX11/289/20 -- maksymalna pow. zabudowy: 40% powierzchni działki; Uchwała Nr XX/258/20 - maksymalna pow. zabudowy: 60% powierzchni działki; Uchwała Nr 1V/41/19 - maksymalna pow. zabudowy: 60% powierzchni działki; Uchwała Nr XLV1/651/18 - maksymalna pow. zabudowy: 40% powierzchni działki; Uchwała Nr XV1/227/16 - maksymalna pow. zabudowy: 30% powierzchni dziatki; Uchwała Nr XLV/344/10 - maksymalna pow. zabudowy: 50% powierzchni działki. Z powyższego wynika, że wielkość powierzchni zabudowy dla terenu U nigdy nie była określona niżej niż 30%. W planach sporządzonych w ostatnich 5 latach powierzchnia ta była nawet dwa razy większa. Dodatkowo, chociażby dla terenu 2U w przedmiotowy projekcie planu powierzchnia zabudowy została					

			określona na poziomie 25%, Dlatego też niezasadne jest obniżanie maksymalnej powierzchni zabudowy do 18%. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest wzdłuż ul. Szkolnej - głównej ulicy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Kościoła Nawiedzenia NMP, będącego swoistym centrum miejscowości. Tym samym lokalizacja wskazuje na maksymalne zwiększenie powierzchni zabudowy, tak aby na terenie, gdzie mieszka i przemieszcza się najwięcej ludzi oraz gdzie występują istniejące media do obsłużenia budynku, wykorzystać istniejące już instrumenty i tym samym nie generować dodatkowej komunikacji czy rozbudowy infrastruktury na terenach zewnętrznych. Z drugiej strony, określanie wysokich parametrów parkingowych oraz wskazywanie niskich parametrów urbanistycznych dla dopuszczonej zabudowy na terenie U powoduje, że podjęcie planowanej inwestycji na tym terenie staje się ekonomicznie nieuzasadnione. Ponadto wnoszę o wprowadzenie zapisów do projektu planu dotyczących możliwości lokalizacji na terenie 1U: szyldów, urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych, w formie wolnostojącej i umieszczanych na elewacjach budynków bądź ogrodzeniu. Proponowana forma zapisu: „dopuszczenie lokalizacji na terenie					

			1U szyldów, urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych o wysokości do 4,0 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 10 m^3 oraz umieszczanych na elewacji budynku i na ogrodzeniu o maksymalnej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 20 m^2.					
3.	05.01.2026	Twoje M2 Sp. z o.o.	Uwaga do §8 ust. 2 pkt. 5 i 6 (dotyczy terenu 1U): proszę o zmianę ww. zapisów i wskazanie: - w § 8 ust. 2 pkt. 5: „wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,75 Liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, przy czym wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych od 0,01 do 0,75"; - ponadto proszę o określenie: - w § 8 ust. 2 pkt. 6: maksymalnej powierzchni zabudowy o wartości maks. 25% powierzchni działki; Uzasadnienie wnioskowanych zmian: Teren oznaczony symbolem 1U obejmuje działkę po dawnej szkole, na terenie, który przez długi czas pozostaje niezagospodarowany, a na którym wcześniej znajdowała się ruina budynku szkolnego. Na tym terenie, planowana jest realizacja budynku, którego charakter będzie odpowiadał współczesnym wymaganiom i standardom. Teren planowanej inwestycji obejmuje zarówno budowę budynku jak i	Teren oznaczony symbolem 1U	§ 8 ust. 2 pkt. 5 i pkt 6			

			parkingu wraz z drogą na terenie oznaczonym symbolem 1 U. Powierzchnia zabudowy dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych zbliżona jest do wielkości powierzchni zabudowy występujących na sąsiednich nieruchomościach. Tym samym ustalenie wyższej wartości danego parametru nie powoduje braku zachowania ładu przestrzennego. Jednocześnie pragnę zwrócić uwagę, że w samej miejscowości Dopiewo przy tworzeniu dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania terenu maksymalna powierzchnię zabudowy dla terenów U, określona maksymalnym % powierzchni działki do zabudowy, i wynikającą z niej wielkość wskaźnika intensywności zabudowy, była kształtowana w następującym zakresie: Uchwała Nr V/20/24 - maksymalna pow. zabudowy: 50% powierzchni działki; Uchwała Nr XXII/289/20 - maksymalna pow. zabudowy: 40% powierzchni działki; Uchwała Nr XX/258/20 - maksymalna pow. zabudowy: 60% powierzchni działki; Uchwała Nr IV/41/19 - maksymalna pow. zabudowy: 60% powierzchni działki; Uchwała Nr XLVI/651/18 - maksymalna pow. zabudowy: 40% powierzchni działki;					

			Uchwała Nr XVI/227/16 - maksymalna pow. zabudowy: 30% powierzchni działki; Uchwała Nr XLV/344/10 - maksymalna pow. zabudowy: 50% powierzchni działki. Z powyższego wynika, że wielkość powierzchni zabudowy dla terenu U nigdy nie była określona niżej niż 30%. W planach sporządzonych w ostatnich 5 latach powierzchnia ta była nawet dwa razy większa. Dodatkowo chociażby dla terenu 2U w przedmiotowym projekcie planu powierzchnia zabudowy została określona na poziomie 25%. Dlatego też niezasadne jest obniżanie maksymalnej powierzchni zabudowy do 18%. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest wzdłuż ul. Szkolnej - głównej ulicy oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Kościoła Nawiedzenia NMP, będącego swoistym centrum miejscowości. Tym samym lokalizacja wskazuje na maksymalne zwiększenie powierzchni zabudowy, tak aby na terenie, gdzie mieszka i przemieszcza się najwięcej ludzi oraz gdzie występują istniejące media do obsłużenia budynku, wykorzystać istniejące już instrumenty i tym samym nie generować dodatkowej komunikacji czy rozbudowy infrastruktury na terenach zewnętrznych. Z drugiej strony, określanie wysokich parametrów parkingowych oraz wskazywanie niskich parametrów					

			urbanistycznych dla dopuszczonej zabudowy na terenie U powoduje, że podjęcie planowanej inwestycji na tym terenie staje się ekonomicznie nieuzasadnione.					

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXIV/316/2026
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27 kwietnia 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 Dopiewo, w rejonie ulicy Szkolnej i Młyńskiej, gmina Dopiewo, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i 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) Rada Gminy Dopiewo rozstrzyga, co następuje:

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

1. Na obszarze objętym opracowaniem planu nie projektuje się gminnych dróg publicznych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: 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.
4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Dopiewo.

§ 2 Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w tym 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 XXIV/316/26
Rady Gminy Dopiewo
z dnia 27.04.2026 r.

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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)