

UCHWAŁA NR XXV/224/2026
RADY GMINY DOBRA

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 3, w rejonie ul. Długiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LI/683/2024 Rady Gminy Dobra z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 3, uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 3, w rejonie ul. Długiej**, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

2. Plan obejmuje część działki nr 261/8 oraz działki nr: 258/1, 261/1, 261/9, 261/10 w obrębie Mierzyn 3 o łącznej powierzchni 1,07 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu miejscowego są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usługowe lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oraz pozostawienie istniejącej funkcji mieszkaniowej, z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar objęty planem podzielony został na trzy tereny elementarne o różnym przeznaczeniu, określone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem cyfrowo-literowym; liczba oznacza kolejny numer terenu w ramach danego przeznaczenia, symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu – klasę przeznaczenia terenu lub drogi.
- 2) przeznaczenie terenów objętych planem oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania określono w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Ustalenia planu formułowane są na dwóch poziomach – ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem, ustalenia szczegółowe obowiązują na obszarze właściwego terenu elementarnego:

- 1) ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:
 - a) przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) zasady scalania i podziału terenu,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - h) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) dla wyodrębnionych terenów elementarnych, oznaczonych symbolem, z określeniem ich powierzchni, sformułowano ustalenia szczegółowe, segregując treść ustaleń wg powyższych grup, o ile wprowadza się ustalenie;
- 3) pełny tekst ustaleń dla określonego terenu elementarnego zawierają ustalenia ogólne i szczegółowe.

3. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu ochrony środowiska przyrodniczego - położenia w granicach obszarów objętych istniejącymi lub proponowanymi formami ochrony przyrody, kształtowania krajobrazu oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

4. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

5. Użyte w ustaleniach szczegółowych określenia oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji na poziomie terenu, z wyjątkiem schodów, pochylni i ramp zewnętrznych oraz okapów dachowych;
- 2) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku.

6. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika nr 1 - rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;
- 4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. Ustala się przeznaczenie terenów elementarnych – klasę przeznaczenia, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) U-P-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu oraz zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej ustala się:

- 1) poza zabudową podstawową, której cechy określa się w ustaleniach szczegółowych, w ramach ustalonej powierzchni zabudowy, dopuszczenie lokalizacji zabudowy towarzyszącej – wolnostojących lub dobudowanych garaży i budynków gospodarczych o wysokości do 5,0 m i dachach symetrycznych, dwuspadowych, o kątach nachylenia połaci min. 20°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

2. Dla terenu usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów ustala się:

- 1) realizację zabudowy i zagospodarowania w zakresie:
 - a) zakłady usługowe, produkcyjne i produkcyjno – usługowe,
 - b) składy, bazy, magazyny, myjnie samochodowe;
- 2) jako funkcje i obiekty towarzyszące dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów administracyjno – socjalnych,
 - b) niezbędnej zabudowy gospodarczej, warsztatowej, garażowej, placów składowych oraz parkingów,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje przystosowanie obiektów i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przyrodnicze i obiekty przyrodnicze objęte ochroną.

2. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

3. Wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej i średniej wzdłuż granic terenów wg rysunku planu.

4. Realizacja systemu gospodarki wodno-ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy, zgodnie z zasadami ustalonymi w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.

5. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

6. Zaopatrzenie w ciepło z eliminacją paliw powodujących ponadnormatywną emisję substancji szkodliwych.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) część obszaru objętego planem położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej;
- 2) w w/w strefie, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowanymi inwestycjami przez właściwy organ ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości oraz wydzielania działek:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.

2. Dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego.

3. Dopuszcza się wydzielania działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej, gdy konieczność ich wykonania wynika z dalszych opracowań szczegółowych, bez ograniczania ich powierzchni.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obsługi komunikacyjnej:

1. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia publiczna droga powiatowa nr 3922Z Stobno – Mierzyn, ulica Długa.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z ulicy Długiej zapewnia droga wewnętrzna o symbolu 1KR i działka drogowa nr 334, poza obszarem objętym planem;

3. Ustala się obowiązek lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, dostawczych, ciężarowych, ciągników, w ilości zapewniającej pełne zapotrzebowanie własne, w granicach działki inwestycyjnej.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki do obliczania liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:

- a) 2 miejsca postojowe / 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce do parkowania dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie w zakładach produkcyjnych, produkcyjno – usługowych i usługowych, hurtowniach, bazach i magazynach,
- c) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- d) 1 miejsce postojowe / każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej biura,
- e) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie zakładu produkcyjnego, produkcyjno - usługowego, usługowego, hurtowni, bazy i magazynu,

5. Ilość miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych, dostawczych, ciągników, należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Długiej i drodze wewnętrznej 1KR oraz w działce drogowej nr 334 poza obszarem objętym planem;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na cele przeciwpożarowe z hydrantów zamontowanych na sieci wodociągowej, z dopuszczeniem wykorzystania wody opadowej i roztopowej ze zbiorników retencyjnych lub z ujęć własnych;
- 5) w warunkach specjalnych ze studni awaryjnych, dla potrzeb zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych możliwa realizacja nowych studni publicznych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami;
- 6) minimalna średnica sieci wodociągowej \varnothing 110 mm.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji grawitacyjnej lub grawitacyjno-ciśnieniowej do istniejącej sieci kanalizacyjnej i komunalnej oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem;
- 2) odprowadzenie ścieków poprodukcyjnych (technologicznych) poprzez urządzenia podczyszczające z dostosowaniem technologii oczyszczania do ich składu chemicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 mm;

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do istniejącej sieci kanalizacyjnej poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszczalne retencjonowanie wód opadowych i roztopowych poprzez lokalne lub indywidualne systemy retencyjne, chłonne lub urządzenia rozsączające oraz wykorzystanie wód do celów własnych;
- 3) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg, placów, parkingów oraz powierzchni utwardzonych, przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczania do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni;
- 5) minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej \varnothing 150 mm.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) ustala się ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu w strefach kontrolowanych gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych niskoemisyjnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii: gaz, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń;

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV;
- 2) zasilanie na poziomie niskich napięć rozdzielczą siecią kablową z istniejących stacji transformatorowych poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszcza się budowę sieci średnich napięć oraz niezbędnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, w tym jako obiekty wolnostojące;
- 4) wzdłuż linii elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia 0,4 kV wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej o szerokości 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii), w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz innego zagospodarowania uniemożliwiającego dostęp do linii w przypadku awarii, prac konserwacyjnych lub przebudowy;
- 5) dopuszczalne urządzenia odnawialnych źródeł energii wytwarzające w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną, nie powodujące konieczności wyznaczenia stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - panele słoneczne i ogniwa fotowoltaiczne z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego;
- 6) w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii, do infrastruktury elektroenergetycznej należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd.

7. Obsługa telekomunikacyjna:

- 1) z sieci lokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci łączności publicznej.

8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra;

2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;

3) wywóz odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci istniejących na obszarze objętym planem;

10. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustala się zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych:

1. W zakresie ochrony przed hałasem teren **1 MNW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których dopuszczalny poziom określają aktualnie obowiązujące przepisy odrębne.

2. Uciążliwość obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych, usługowych powinna zamknąć się w granicach działki.

3. W zakresie melioracji – prace budowlane należy prowadzić w sposób niepowodujący pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, obowiązuje zachowanie urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ze względu na położenie terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Dolina Kopalna Szczecina” (GZWP 122), obowiązuje konieczność przestrzegania wymogów wynikających z "Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych GZWP nr 122 - Dolina Kopalna Szczecin, zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL z dnia 23.12.1998 r. znak DG Kdh/BJ/ 489-6153/98 oraz z przyjętego dodatku do w/w dokumentacji, z dnia 15.12.2011 r. (znak DGiKdhg-4731- 40/6897/55559/11/MJ) Ministra Środowiska.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenów elementarnych, określonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MNW**, o powierzchni 0,122 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zabudowa istniejąca nieprzekraczalnie linie zabudowy wg rysunku planu,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,

c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,20, maksymalna – 0,40,

d) maksymalna wysokość zabudowy - 8,0 m,

e) geometria dachów:

- dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $20 \div 30^\circ$,

- dopuszcza się dach płaski,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasady podziału terenu - utrzymanie istniejącego wydzielenia;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z ulicy Długiej poprzez działkę drogową nr 334, poza obszarem objętym planem,
 - b) w granicach działki konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 4;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - z istniejących i projektowanych sieci w działce drogowej nr 334, poza obszarem objętym planem oraz z sieci na terenie sąsiednim 1U-PP-PS - obowiązują ustalenia § 9;
- 7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 1, 3 i 4.

2. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **1U-PP-PS**, o powierzchni 0,88 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia:
 - a) przeznaczenie podstawowe - teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - teren lokalizacji urządzeń produkcji energii z odnawialnych źródeł energii dla potrzeb własnych, z wyjątkiem biogazowni i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,25,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna – 0,50,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 13,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy dowolne,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasady podziału terenu - dopuszcza się wydzielenie nieruchomości w granicach terenu elementarnego, po wydzieleniu terenu zakaz podziału;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z ulicy Długiej poprzez drogę wewnętrzną 1KR;
 - b) w granicach każdej działki konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 4;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - z istniejących i projektowanych sieci z przyległej drogi wewnętrznej 1 KR – obowiązują ustalenia § 9;

7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 2, 3 i 4.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KR**, o powierzchni 0,068 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren drogi wewnętrznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających istniejąca: 9,5 -17,5 m,

b) przekrój poprzeczny – jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik min. jednostronny, dopuszcza się drogę w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,

c) oświetlenie jednostronne na słupach;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – część terenu (patrz rysunek planu) położona w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej – obowiązują ustalenia § 6;

5) zasady podziału terenu - utrzymanie istniejącego podziału z dopuszczeniem ustaleń § 7;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - dopuszcza się przebieg istniejących i projektowanych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, teletechnicznej – obowiązują ustalenia § 9;

7) zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - obowiązują ustalenia § 10 ust. 3 i 4.

§ 12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolem MNW i U-PP-PS – 30%;

2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem KR, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb Mierzyn działki nr 261/1, 261/3, 261/8, 269/12, przyjętej Uchwałą Nr VII/96/01 Rady Gminy Dobra z dnia 21 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 50, poz. 1341 z 11.12.2001 r.).

§ 14. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenów, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi i brakiem ograniczeń dla zgodnego z niniejszym planem zagospodarowania terenów sąsiednich.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobra.

Przewodnicząca Rady
Gminy

Ewa Głowacka

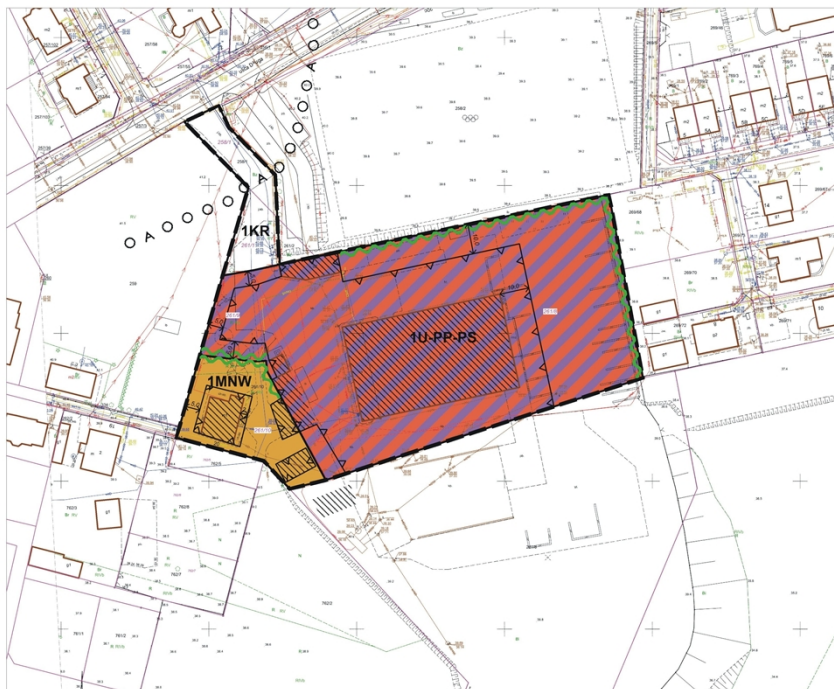
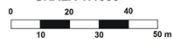
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/224/2026

Rady Gminy Dobra

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA,
W OBRĘBIE MIERZYN 3 W REJONIE ULICY DŁUGIEJ

SKALA 1:1000



LEGENDA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	GRANICE DZIAŁEK EWIDENCJI GRUNTÓW/ NUMERY DZIAŁEK
	SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI
	NIEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
	TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

ŹRÓDŁO POCHODZENIA UŻYTEGO MATERIAŁU:
MAPA DO CEŁÓW PLANISTYCZNYCH
IDENTYFIKATOR ZGŁOSZENIA WGKK.6942.826.2025_3211_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000-5 (EPSG 2178)

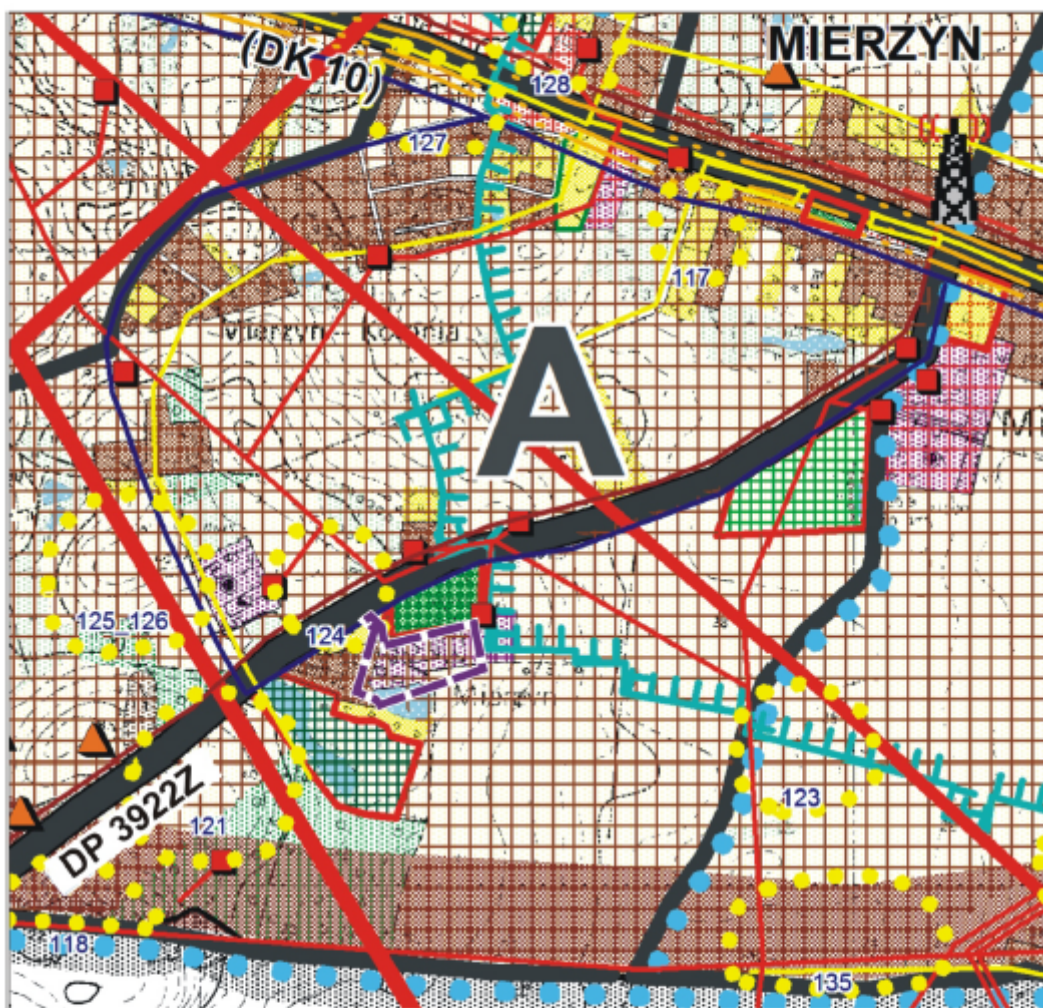
Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/224/2026

Rady Gminy Dobra

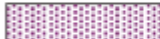

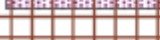
z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA



LEGENDA

	PRZEMYSŁ
	TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/224/2026

Rady Gminy Dobra

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze 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 ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 3, sporządzanym na podstawie Uchwały Nr LI/683/2024 Rady Gminy Dobra z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak wynika z ustaleń planu, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowanych z budżetu Gminy Dobra.

§ 2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, realizowane będą staraniem i na koszt inwestorów.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/224/2026

Rady Gminy Dobra

z dnia 23 kwietnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



**Rada Gminy Dobra na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały. Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem:
<https://bip.dobraszczecinska.pl/arttykul/plan-miejscowy-mierzyn-3-5>**

Uzasadnienie

Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 3, w rejonie ul. Długiej, zainicjowany został Uchwałą Nr LI/683/2024 Rady Gminy Dobra z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 3.

Plan obejmuje część działki nr 261/8 oraz działki nr: 258/1, 261/1, 261/9, 261/10 w obrębie Mierzyn 3, o łącznej powierzchni 1,07 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usługowe lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oraz pozostawienie istniejącej funkcji mieszkaniowej, z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r. W studium przedmiotowy teren znajduje się w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi, w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy i zmian planu. Część działek znajduje się na terenie zainwestowanym pod przemysł. Teren został wskazany do opracowania planu miejscowego.

Obecnie na części terenu obowiązuje zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb Mierzyn działki nr 261/1, 261/3, 261/8, 269/12, przyjęta Uchwałą Nr VII/96/01 Rady Gminy Dobra z dnia 21 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 50, poz. 1341), która przeznaczona przedmiotowy teren na cele przemysłowo-usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów magazynowych. Procedowany projekt planu jest więc kontynuacją planu obowiązującego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2÷4 upzp.

I. Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte w § 4 i 11 dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obszar objęty planem położony jest w obrębie Mierzyn 3, w południowo-wschodniej części gminy Dobra. Cały teren jest płaski, przekształcony i ogrodzony. Obszar obejmuje grunty obecnie użytkowane (budynek warsztatowo-produkcyjno-magazynowy) w rejonie ul. Długiej, z której dostęp do obszaru umożliwiała droga wewnętrzna oraz budynek mieszkalny jednorodzinny z zabudową towarzyszącą z dostępem z ulicy Długiej poprzez działkę drogową nr 334.

Plan nie zmienia istniejącego układu przestrzennego, ani funkcji terenu.

W przypadku realizacji ustaleń, istniejący stan ulegnie niewielkiemu przekształceniu. Pozostanie funkcja usługowo-produkcyjna-magazynowa z podniesieniem wysokości istniejącego budynku do 13,0 m i ewentualnym uzupełnieniem o zabudowę towarzyszącą w niewielkim zakresie dopuszczonym w planie – do 2-3% powierzchni zabudowy, ok. 200 m². Pozostawiona zostanie też istniejąca funkcja mieszkaniowa, z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Krajobraz obszaru planu ulegnie nieco zmianie, stosownie do przekształceń określonych powyżej – nastąpi niewielka intensyfikacja zagospodarowania w nawiązaniu do obecnego użytkowania. Powierzchnia gruntów wolnych od zabudowy zmniejszy się nieznacznie, ale nie ulegnie zmianie powierzchnia biologicznie czynna. Zieleń, której na terenie planu jest niewiele, w większości stanowiąca spontaniczny samosiew, zostanie uzupełniona i uporządkowana, a jej struktura gatunkowa i funkcjonalna ulegnie zmianie na korzyść zagospodarowania.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochronie gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte w § 5 i ustalenia szczegółowe.

Teren opracowania nie jest zlokalizowany w granicach obszarów chronionych na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, nie jest również objęty żadnymi proponowanymi formami ochrony przyrody. W jego granicach nie ma roślin przyrodniczo cennych, siedlisk przyrodniczych, zbiorników czy cieków wodnych.

Obszar opracowania stanowią grunty budowlane – Bi i Br-RV, a teren w ponad 90% jest terenem przekształconym i ogrodzonym.

Na terenie opracowania nie stwierdzono zwierząt, w tym ptaków i ptasich gniazd, gdyż teren jest prawie całkowicie pozbawiony drzew i krzewów

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że nie wystąpią istotne negatywne oddziaływania na różnorodność biologiczną, a realizacja ustaleń planu nie będzie wykraczać swoim oddziaływaniem poza zasięg lokalny.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze opracowania nie znajdują się cenne zabytki architektoniczne czy historyczne.

Część obszaru objętego planem położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – Mierzyn, stanowisko 13 (AZP13 30-04/60) ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Ustalenia zabezpieczają ochronę konserwatorską stanowisk archeologicznych.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z właściwymi organami w tym zakresie.

Plan uwzględnia wymóg właściwego dostępu komunikacyjnego dla osób niepełnosprawnych w przypadku funkcji usługowych poprzez zapisy § 4 i 8 ust. 4 w zakresie obsługi komunikacyjnej.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności

Obszar objęty planem stanowi własność indywidualną, a plan sporządzono na wniosek właściciela na cele usługowe lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów z podniesieniem wysokości istniejącego budynku do 13,0 m oraz pozostawienie istniejącej funkcji mieszkaniowej.

6. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W związku z zakresem obszarowym i jednorodną funkcją przedmiotowego terenu ustalenia planu nie obejmują problematyki obronności i bezpieczeństwa państwa w pojęciu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

W trakcie procedury planistycznej, projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony z organami właściwymi w tym zakresie.

7. Potrzeby interesu publicznego

Na obszarze planu nie ustala się przeznaczenia terenów na cele publiczne.

8. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenia zawarte w § 9.

Plan nie wprowadza nowych funkcji, ani nadmiernej rozbudowy istniejących obiektów, która generowałaby wzrost zapotrzebowania na wodę. Teren położony jest w obszarze uzbrojonym, zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych odbywać się będzie poprzez włączenie do istniejących lub modernizowanych sieci głównie w obszarze objętym planem.

9. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym planem, a także zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych nastąpiło poprzez powiadomienie społeczeństwa o poszczególnych etapach sporządzania planu, określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Plan sporządzono na wniosek właściciela terenu, a po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły inne wnioski indywidualne.

Po uzyskaniu wszystkich niezbędnych opinii i uzgodnień projektu planu, Wójt Gminy Dobra zawiadomił o konsultacjach społecznych dotyczących projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zapewniając udział społeczeństwa w procedurze oceny planu, jak też zapoznanie się z przewidywanym oddziaływaniem projektowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi.

Konsultacje społeczne prowadzone były w okresie od dnia 13 lutego 2026 r. do dnia 16 marca 2026 r. w następujących formach:

1) zbieranie uwag w terminie do dnia 16 marca 2026 r.,

2) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu 5 marca 2026 r. o godzinie 15.30 w Gminnym Centrum Kultury i Bibliotek w Dobrej, ul. Graniczna 31, 72-003 Dobra,

3) dyżur projektanta, który odbył się w dniu 12 marca 2026 r. w godzinach 15.30÷17.00 w Urzędzie Gminy Dobra, w Wydziale ds. Rozwoju, ul. Graniczna 24a, 72-003 Dobra.

Do projektu planu, po konsultacjach społecznych, do dnia 16 marca 2026 r. uwag nie złożono.

II. Zgodność planu z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upzp.

Gmina Dobra posiada analizę dotyczącą oceny aktualności studium i planów miejscowych, o której mowa w art. 32, na podstawie której Rada Gminy Dobra podjęła Uchwałę XIX/163/2025 z dnia 18 września 2025 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Uchwała ta uznaje Studium za częściowo nieaktualne pod względem zgodności z wymogami art. 10 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stwierdza potrzebę jego aktualizacji. Nie jest to obecnie zasadne w związku z koniecznością opracowania przez Gminę planu ogólnego, który zastąpi studium.

Uchwała ta również stwierdza częściową nieaktualność kilkudziesięciu obowiązujących planów miejscowych pod względem zagadnień środowiskowych i potrzebę ich sukcesywnej aktualizacji zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy. Obecnie na części przedmiotowego terenu obowiązuje zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb Mierzyn działki nr 261/1, 261/3, 261/8, 269/12, która przeznaczona jest na cele przemysłowo-usługowe z dopuszczeniem lokalizacji obiektów składowych. Procedowany projekt planu jest więc aktualizacją planu obowiązującego.

Planowana inwestycja zgodna jest z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego ustalonym w studium obowiązującym, przyjętym jako zmiana studium Uchwałą Nr XXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r. Obszar opracowania znajduje się w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi, w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy i zmian planu. Procedowany projekt planu jest kontynuacją planu obowiązującego.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Przedmiotowy plan sporządzany jest na gruntach prywatnych. Teren jest uzbrojony, ewentualna modernizacja sieci infrastruktury technicznej zapewniona będzie staraniem i własnymi środkami inwestora

w oparciu o sieci istniejące na terenie planu i terenie przyległym do opracowania. W związku z tym realizacja ustaleń planu nie niesie za sobą konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. Z uwagi na brak inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej finansowanych z budżetu gminnego, brak będzie podstaw do naliczenia opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Plan nie wprowadza ustaleń powodujących konieczności wykupu gruntów prywatnych na cele publiczne.