

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY DOBRA

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie Dołuje, w gminie Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/454/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 14 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dołuje po stwierdzeniu, że 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Dołuje w gminie Dobra, zwanego dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar, zlokalizowany w obrębie Dołuje, w gminie Dobra, o łącznej powierzchni **6,0058 ha**, którego granice określa rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w skali 1:15 000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobra o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne w formie elektronicznej.

Rozdział 2.
ZASADY KONSTRUKCJI PLANU

§ 3. 1. Obszar objęty planem podzielony został liniami rozgraniczającymi na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo – literowym, symbol literowy oznacza klasę przeznaczenia terenu, liczba umieszczona przed symbolem literowym stanowi kolejną numerację terenów.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązują na całym obszarze planu, w następującym zakresie tematycznym:
 - a) Rozdział 1 - Zakres regulacji,
 - b) Rozdział 2 - Zasady konstrukcji planu,
 - c) Rozdział 3 - Ustalenia kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - d) Rozdział 4 - Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej,
 - e) Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale 6 obowiązują dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Tereny elementarne poszczególnych klas przeznaczenia oznaczono kolejno numeracją w sposób ciągły, w ramach wyodrębnionego przeznaczenia;
- 3) ustalenia końcowe zawarte są w Rozdziale 7.

4. Dla każdego punktu na terenie objętym planem obowiązuje suma ustaleń ogólnych i szczegółowych.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zieleni urządzonej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 2) **ZP-U** – teren zieleni urządzonej oraz usług;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 6) **IE** – teren elektroenergetyki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowo cyfrowe terenów o odmiennych klasach przeznaczenia;

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

- 1) **dach stromy** – forma dachu, w którym główne połacie nachylone są pod kątem od 30° do 45°;
- 2) **główne połacie dachowe** - to połacie dachowe o największej powierzchni i najwyższej kalenicy;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych;
- 4) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 5) **przeznaczenie dopuszczalne** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 3.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) lokalizacja nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu;
- 2) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem;
- 3) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic i sposobów zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych;

- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granic i zasad zagospodarowania obszarów wymagających dokonania procedury scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak występowania takich terenów i obiektów.

3. Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego w granicach określonych na rysunku planu, w których obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ do sprawy ochrony zabytków;
- 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.

4. Ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej o szerokości 14,0 m (po 7,0 m z każdej strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej) dla średniego napięcia SN – 15 kV. W pasie technologicznym obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia zieleni wysokiej oraz zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym.

5. Ustala się pas technologiczny linii elektroenergetycznej o szerokości 7,0 m (po 3,5 m z każdej strony od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej) dla niskiego napięcia nn – 0,4 kV. W pasie technologicznym obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakaz sadzenia zieleni wysokiej oraz zieleni o rozbudowanym systemie korzeniowym.

6. Dopuszcza się możliwość przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 7. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych połączonych z układem sieci dróg w gminie i regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni: droga powiatowa nr DP41420, w ciągu ulicy Słoneczny Sad, zlokalizowana poza terenem objętym opracowaniem.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, i nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. W granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się wyznaczenie ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania oraz zieleni wysokiej i niskiej.

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 8. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym linie rozgraniczające wyznaczonego w planie terenu drogowego, wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej, należy zabezpieczyć z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się istniejącą i projektowaną siecią wodociągową w terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**;

- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, w terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**;
- 3) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową, w terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i dróg: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

3. Zaopatrzenie w gaz poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego ciśnienia w terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**.

4. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym; dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, płynne i gazowe, energię elektryczną, kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne i tym podobne.

5. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN lub sieci niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.

6. Obsługa telekomunikacyjna i teleinformatyczna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną i teleinformatyczną.

7. Ustala się gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.

8. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 9.1. Teren oznaczony symbolem MN-U o łącznej powierzchni 4,8527 ha, w tym 1 MN-U o powierzchni 3,3003 ha, 2 MN-U o powierzchni 0,9502 ha, 3 MN-U o powierzchni 0,2332 ha, 4 MN-U o powierzchni 0,3690 ha.

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się usługi w parterach budynków mieszkalnych, w tym usługi handlu, gastronomii i rzemieślnicze.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MN-U, 2 MN-U, 4 MN-U**: 20%;
 - b) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3 MN-U**: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MN-U, 2 MN-U, 4 MN-U**: 60%;
 - b) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3 MN-U**: 30%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MN-U**, **2 MN-U**, **4 MN-U**:

- minimalna 0,08,
- maksymalna 0,4

b) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3 MN-U**:

- minimalna 0,28
- maksymalna 1,0

5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:

a) zabudowa wolno stojąca – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się:

- zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,

b) dla terenu **3 MN-U** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się:

- zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
- zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,

c) dopuszcza się kondygnację podziemną,

d) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,

e) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla budynku mieszkalnego: 9,0 m,
- dla garażu i budynku gospodarczego: 5,0 m,

f) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,

g) dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, tarasów i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,

h) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów drewnopodobnych, elementów metalowych.

6) kształt dachu: stromy

a) dach budynków dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych: 30 – 45,

b) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym, zakaz stosowania koloru czarnego,

c) dopuszcza się stosowanie dachów z innym spadkiem połaci dachowej w budynkach gospodarczych, garażowych oraz w wiatach i altanach

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 0,0800 ha,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 0,0250 ha;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 22,0 m, za wyjątkiem działek przylegających do terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie symbolem **KR** oraz działek przylegających od strony północno - zachodniej i południowo - zachodniej do terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie symbolem **KDD**, dla których wyznacza się minimalną szerokość frontu w wielkości 4,7 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 7,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: od 85° do 95°;
- 4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD** oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie symbolem: **KR** oraz drogi gminnej na działce 194 dr. w obrębie Dołuje, w ciągu ulicy Wilczej, zlokalizowanej poza terenem objętego planem;
- 2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca do parkowania:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce do parkowania / 30 m² pow. usługowej lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) dla usług handlu: 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 150 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,
 - c) dla usług gastronomii: 2 miejsca do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 200 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,
 - d) dla usług rzemieślniczych: 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 200 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w garażu wbudowanym w budynek mieszkalny lub jako budynek wolno stojący;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD** oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie symbolem: **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 ust. 3.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10. 1. Teren oznaczony symbolem ZP-U, o powierzchni 0,2085 ha.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: **zielen urządzona**;
- 2) dopuszczalne:
 - a) dopuszcza się usługi handlu i usługi gastronomii,
 - b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,

- c) ścieżka rowerowa,
- d) ciągi komunikacji pieszej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna 0,00,
 - b) maksymalna 0,05;
 - 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
 - a) maksymalnie jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - c) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów drewnopodobnych, elementów metalowych;
 - 6) kształt dachu: stromy
 - a) dach budynków dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych: 30 – 45,
 - b) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym, zakaz stosowania koloru czarnego,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów z innym spadkiem połaci dachowej w altanach;
 - 7) obowiązuje wykonanie nawierzchni ciągu pieszego i ścieżki rowerowej z jednorodnych materiałów o odmiennych kolorach.
4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD**;
- 2) parkingi:
 - a) dla usług handlu: 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,
 - b) dla usług gastronomii: 2 miejsca do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD** i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**.

6. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 11. 1. Teren oznaczony symbolem KDD, o powierzchni 0,8172 ha.

2. Przeznaczenie terenu: **teren drogi dojazdowej**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości od 10,0 m do 12,0 m, teren drogi dojazdowej oznaczonego w planie symbolem **KDD**, jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona;
 - 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.
4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem, drogą gminną na działce nr 194, w ciągu ulicy Wilczej.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod tereny, o których mowa w ust. 2.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: część terenu jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 6 ust. 3.

7. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12. 1. Teren oznaczony symbolem KR, o powierzchni 0,0758 ha.

2. Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości od 3,0 m do 6,0 m, jak na rysunku planu;
 - 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona;
 - 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.
4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem, drogą gminną na działce nr 205, w ciągu ulicy Sarniej.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod tereny, o których mowa w ust. 2.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. 1. Teren oznaczony symbolem KPP, o powierzchni 0,0270 ha.

2. Przeznaczenie terenu: **teren komunikacji pieszej**.

3. Parametry i wyposażenie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 4,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona;
- 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej i telekomunikacyjnej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez teren drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **KDD**.

5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod teren, o którym mowa w ust. 2.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. 1. Teren oznaczony symbolem IE, o łącznej powierzchni 0,0246 ha, w tym 1 IE o powierzchni 0,0230 ha, 2 IE o powierzchni 0,0016 ha.

2. Przeznaczenie terenu: **teren elektroenergetyki.**

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 70%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,3,
 - b) maksymalna: 0,7.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod teren, o którym mowa w ust. 2.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: dostępność drogowa: od terenu drogi dojazdowej, oznaczonej w planie symbolem **KDD**.

6. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu: zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Stawka procentowa: nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr VI/54/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Dobra.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
 Rady Gminy Dobra
 z dnia.....2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Gminy Dobra

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE
w sprawie uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu
od 9 marca 2026 r. do 31 marca 2026 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538) Rada Gminy Dobra rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag następująco:

Uwaga częściowo uwzględniona - dot. terenu działek o numerach ewidencyjnych 822, 823, 832, 837, 838/1, 838/2, 842/1, 842/2, 836 położonych w obrębie Dołuje, w gminie Dobra.

Treść uwagi: uwaga obejmuje sprzeciw wobec przeznaczenia terenu ustalonego w projekcie miejscowego planu, którego dotyczy uwaga i wnioski o rozszerzenie przeznaczenia terenu elementarnego oznaczonego symbolem w planie 3 MN-U, czyli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **szeregowej** z usługami na działki wymienione w uwadze oraz powiększenie wskaźników zabudowy.

Rozstrzygnięcie: Teren opracowania objęty jest w całości obowiązującym planem, przyjętym uchwałą Nr VI/54/98 Rady Gminy Dobra z dnia 18 czerwca 1998 r. Zmiana opisywanego planu polega na wprowadzeniu parametrów i wskaźników dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagospodarowania terenu, które przystają do obecnych oczekiwań mieszkańców oraz na dostosowaniu zapisu uchwały do obowiązujących przepisów prawa. **Zmiana planu nie wprowadza żadnych zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów elementarnych oraz ich układzie przestrzennym.** W projekcie miejscowego planu ustalono przeznaczenie dla terenu objętego uwagą:

- a) dla działek nr 822, 823, 832, 837 w obrębie Dołuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną **wolnostojącą** z usługami,
- b) dla działek nr 838/1, cz. 838/2, 842/1, 842/2 w obrębie Dołuje teren zieleni urządzonej oraz usług,
- c) dla części działki nr 838/2 w obrębie Dołuje teren elektroenergetyki,
- d) dla działki nr 836 w obrębie Dołuje teren komunikacji pieszej.

Ponadto uwaga zawiera postulat usunięcia z załącznika graficznego do projektu planu granic pasa technologicznego linii elektroenergetycznej dla niskiego napięcia nn-0,4 kV oraz usunięcia ustaleń dla ww. linii elektroenergetycznej z tekstu uchwały, ponieważ opisywana linia elektroenergetyczna została zlikwidowana. Projekt miejscowego planu opracowuje się na mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starosty Polickiego (licencja nr: GK.6642.961.2024_3211_P z dnia 20 czerwca 2024 r.). Projektant planu nie posiada uprawnień do zmiany oznaczenia na mapie lub zamieszczania jakichkolwiek informacji na mapie, a w projekcie planu musi się odnieść do wszystkich elementów zawartych w treści mapy zasadniczej. Uchwała do projektu planu w § 6 ust. 5 zawiera zakazy wynikające z lokalizacji linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn-0,4 kV oraz w § 6 ust. 6 dopuszczono możliwość przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej. W związku z powyższym, jeżeli opisywana linia elektroenergetyczna została zlikwidowana, to nie ma podstaw do wprowadzania zakazów i można realizować inwestycję, polegającą na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. Opisywany projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez ENEA Operator Sp. z o.o. pismem znak OD3/ZIR/RR/JS/48/2025 z dnia 16 grudnia 2025 r.

W dniu 7 maja 2026 r. uwaga została uzupełniona o sprzeciw wobec przeznaczenia terenu części działki nr 838/2 w obrębie Dołuje, jako teren elektroenergetyki, do uwagi dołączono pismo z ENEA Operator Sp. z o.o. W opisywanym piśmie ENEA Operator Sp. z o.o. potwierdza, że linia napowietrzna biegnąca nad działką nr 832 została trwale zlikwidowana wraz ze słupami w roku 2025. Jednocześnie ENEA nie może wykluczyć budowy na części działki nr 838/2 stacji transformatorowej, czyli w granicach terenu elementarnego oznaczonego w planie 2 IE – teren elektroenergetyki, dodatkowo proponuje wskazać działkę nr 847, jako teren elementarny pod infrastrukturę techniczną IE.

Projekt planu dopuszcza realizację zabudowy po likwidacji linii elektroenergetycznej, w związku z czym ustalenia planu nie ograniczają możliwości inwestycyjnych, w tym dla działki nr 832 w obrębie Dołuje (wyjaśnienie zawarte powyżej). ENEA Operator Sp. z o.o. nie wyklucza realizacji stacji transformatorowej w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem 2 IE – teren elektroenergetyki.

W granicach działki nr 847 obręb Dołuje wydzielono dodatkowy teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem w planie 1 IE oraz utrzymano teren elektroenergetyki zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na części działki nr 838/2, oznaczony symbolem w planie 2 IE.

Wykaz uwag dotyczący wyłożenia planu do wglądu publicznego oraz zbiory uwag stanowią integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Gminy Dobra

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662), stanowią zadanie własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej ustalone w niniejszym planie obejmują: inwestycje samodzielne, realizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza tymi liniami.

§ 2. Na obszarze objętym planem nie ma terenów funkcjonalnych, w których zlokalizowane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

§ 3. Zadania w zakresie budowy dróg na terenach funkcjonalnych planu finansowane będą ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli zgodnie z art. 8 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2025 poz. 889).

§ 4. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej, studni publicznych i sieci kanalizacji ściekowej, deszczowej na terenach funkcjonalnych planu będą finansowane ze środków własnych zarządców terenu lub ich właścicieli.

§ 5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii cieplnej lub energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Dobra

z dnia 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 2026 r. poz. 538) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały. Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem: <https://bip.dobraszczecinska.pl/plan-miejscowy-doluje.html?>

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej zwana planem) została zainicjowana Uchwałą Nr XXXIII/454/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 14 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dołuje.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,0058 ha zlokalizowany w obrębie Dołuje, położony w południowym rejonie gminy Dobra. W granicach terenu opracowania, jak też w jego otoczeniu, zlokalizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne. Północną granicę terenu objętego planem stanowi droga gminna na działce nr 194 obręb Dołuje, w ciągu ulicy Wilczej, zaś od strony zachodniej droga gminna na działce nr 205, w ciągu ulicy Sarniej. Od strony wschodniej teren opracowania graniczy z terenem zieleni naturalnej, natomiast od południa z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Teren opracowania objęty jest w całości obowiązującym planem, przyjętym uchwałą Nr VI/54/98 Rady Gminy Dobra z dnia 18 czerwca 1998 r. Zmiana opisywanego planu polega na wprowadzeniu parametrów i wskaźników dla zabudowy i zagospodarowania terenu, które przystają do obecnych oczekiwań mieszkańców oraz na dostosowaniu zapisu uchwały do obowiązujących przepisów prawa. Zmiana planu nie wprowadza żadnych zmian w przeznaczeniu poszczególnych terenów elementarnych oraz ich układzie przestrzennym.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

1) umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków mieszkalnych;

2) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów inwestycyjnych.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach terenu, w którym uwzględniono wszystkie ograniczenia i warunki wynikające z jego położenia.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest przez dyspozycje:

a) urbanistyczne:

–ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN-U, 2 MN-U,

–ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN-U,

–ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej, dla terenów oznaczonych symbolami 1 MN-U, 2 MN-U,

–ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w wielkości 50% powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem 3 MN-U (zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu);

b) architektoniczne:

-ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w wielkości 9.0 m.

2.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest poprzez następujące zasady: ustalenie w przepisach szczegółowych warunków zabudowy nawiązujących do gabarytów zabudowy występującej w obrębie Dołuje.

2.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunkową roślin, zwierząt i grzybów.

Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy o ochronie przyrody. Nie znajdują się również obszary zagospodarowane do objęcia ochroną.

W obszarze planu znajdują się tereny rolne o klasie bonitacyjnej RIVa, RIVb, które zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz pod komunikację.

2.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko ochrony stanowisk archeologicznych, którego granice określono na rysunku planu, zaś warunki jego ochrony sprecyzowano w ustaleniach planu.

2.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób z niepełnosprawnościami

W projekcie planu ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi zabezpieczono w następujący sposób: ustalono ochronę budynków przed hałasem poprzez ich lokalizację poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

2.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwi racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych.

2.7 Prawo własności

Teren objęty planem stanowi własność prywatną. Zmiana planu nie dotyczy przeznaczenia terenu, w związku z czym nie ustalono stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty planistycznej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

2.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza.

2.9 Potrzeby interesu publicznego

Rozumiejąc jako interes publiczny rozwój gminy – czyli wg definicji „uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym” Gmina Dobra w czerwcu 2022 r. przystąpiła do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Dołuje. Opisany teren przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra. Zamiar inwestycyjny jest zgodny z polityką przestrzenną gminy dla miejscowości Dołuje, co odzwierciedlają zapisy miejscowego planu dla opracowywanego terenu.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan przyczyni się do zaspokojenia potrzeb społeczności w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej.

2.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym gminy. Północną granicę terenu objętego planem stanowi droga gminna na działce nr 194 obręb Dołuje, w ciągu ulicy Wilczej, zaś od strony zachodniej droga gminna na działce nr 205, w ciągu ulicy Sarniej, które się łączą z drogą zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem, drogą powiatową nr DP41420, w ciągu ulicy Słoneczny Sad.

Projekt planu przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w drodze dojazdowej oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, które są zlokalizowane w granicach terenu objętego planem. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną w drodze dojazdowej oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, które są zlokalizowane w granicach terenu objętego planem.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN lub niskiego napięcia nn zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu.

2.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu, możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu był zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie i po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.03.2026 r. do 31.03.2026 r., w dniu 18.03.2026 r. odbyła się również dyskusja publiczna. Zamieszczono także na stronie internetowej Urzędu gminy (BIP) zawiadomienia o terminach wyżej wymienionych punktów procedury.

2.12 Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” zostały przedstawione do wglądu osób zainteresowanych w trakcie wyłożenia planu do wglądu publicznego, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

2.13 Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości wody do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem projektuje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która ma zapewniony dostęp do wody istniejącą siecią wodociągową w drodze dojazdowej, znajdującej się w granicach terenu opracowania.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób zagospodarowania terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają realizację wnioskowanych zmian w zakresie jego zagospodarowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Plan przewiduje przeznaczenie opracowywanego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W Studium teren opracowania sąsiaduje od strony północnej, południowej oraz wschodniej z terenami rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni. Zabudowa i zagospodarowanie planowanych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem wykształconej struktury osadniczej.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy ustalonej w SUIKZP, zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra (Uchwała Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.). Plan dotyczy „terenu rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej” wyznaczonej w studium gminy, wykorzystującej olbrzymi atut rozwoju gminy jakim są powiązania komunikacyjne z krajem, miastem Szczecin.

Plan jest zgodny z zapisami uchwały Nr XIX/163/2025 Rady Gminy Dobra z dnia 18 września 2025 r. przyjętej w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Dobra.

6. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz. 538) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Wójt
Magdalena Zagrodzka