

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY GMINY DOBRA
z dnia r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra,
w obrębie Bezzrecze.**

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr XXXV/459/2022 z dnia 21 września 2022 r., Rada Gminy Dobra uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1. 1. Na podstawie uchwały Rady Gminy Dobra Nr XXXVII/499/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze uchwała się „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze**”, zwany dalej planem.

2. Obszar planu obejmuje teren działek o nr ewid. 34/89, 34/90, 34/91, 34/92, 34/93, 34/94 w obrębie Bezzrecze o powierzchni ok. 4,0 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze” opracowany w skali 1:1000, na którym zostały określone granice obszaru objętego planem, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą kondygnacji podziemnych oraz wykraczających poza tę linię o nie więcej niż:
 - 1,0 m takich części budynków, jak: ganki wejściowe, zadaszenia, balkony, schody zewnętrzne,
 - 0,5 m takich części budynków, jak: gzyms, okap dachu oraz inne detale architektoniczne;
- 5) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 10°.

§3. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

2. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu stanowią ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 5) klasy przeznaczenia terenu oznaczone symbolem określonym w §4;
- 6) obszary podlegające szczególnym zasadom zagospodarowania:
 - strefa „WIII” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej;
 - pas technologiczny napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV.

3. Oznaczenia graficzne określone na rysunku planu, a nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

§4. Określa się następujące klasy przeznaczenie terenu:

- 1) **1MN, 2MN, 3MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1UE** – teren usług edukacji;
- 3) **1KPP** – teren komunikacji pieszej;
- 4) **1KR, 2KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) **1I** – teren infrastruktury technicznej;
- 6) **1ZP** – teren zieleni urządzonej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla całego obszaru objętego planem

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zabudowę należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu.

2. W strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem §11 ust. 3, zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic.

4. Ustalenia w zakresie kolorystyki elewacji budynków:

- 1) na powierzchniach tynkowanych ustala się stosowanie koloru białego lub w odcieniach szarości, jednolitego dla całego budynku;

- 2) dla podkreślenia kompozycji elewacji dopuszcza się zastosowanie akcentu kolorystycznego, o kolorystyce innej niż określona w punkcie 1, w szczególności w odcieniach koloru szarego, czarnego lub antracytowego, na nie więcej niż 10% powierzchni ściany budynku;
- 3) ograniczenia kolorystyczne zawarte w punkcie 1 i 2 nie dotyczą okładzin z drewna oraz kamienia naturalnego w jego naturalnym kolorze, okładzin z tworzywa drewnopodobnego i elementów metalowych.
5. Ustalenia w zakresie pokryć dachowych: ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachów w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, czarnego lub szarego;
6. Zakazuje się lokalizacji blaszanych budynków garażowych oraz blaszanych budynków gospodarczych.
7. Dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
8. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, o ile nie wynika inaczej z pozostałych ustaleń uchwały:
 - a) 2,0 m – dla kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) 6,0 m – dla urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) dowolna – dla masztów, słupów i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii elektroenergetycznych i pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
 - 2) na terenie usług edukacji (UE) jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
3. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, eksploatacją instalacji oraz funkcjonowaniem dróg nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.
4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
 - 1) należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących źródła czystej energii.
5. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 Dolina kopalna Szczecin, w związku z tym przy realizacji nowych inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne i technologiczne zapewniające ochronę wód podziemnych, w szczególności:
 - 1) uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi;
 - 2) ewentualne oczyszczenie wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi przed wprowadzeniem ich do ziemi lub do wód.

§7. Zasady kształtowania krajobrazu: należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczenie utwardzania terenu.

§8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Na rysunku planu wskazano strefę „WIII” ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, w granicach której przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek uzgodnienia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów w granicach planu.

§9. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1. Ustalenia dotyczące szczegółowych parametrów zabudowy, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek oraz ich szerokości nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz działek wydzielanych w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami; w sytuacjach uzasadnionych istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej o nie więcej niż 10%, niż minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek ustalona w ustaleniach szczegółowych.

3. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 12,0 m.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE**:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**: ustala się zakaz scalania i podziału nieruchomości.

5. Kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°; dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności oraz placów do zawracania.

6. Ustalenia §10 ust. 2 - 4 nie dotyczą dokonywania podziałów pod dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§11. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości:

- 1) 50,0 m (po 25,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV;
- 2) 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4 kV.

2. W pasie technologicznym, o których mowa w ust. 1 pkt 1, do czasu likwidacji lub przełożenia poza obszar objęty planem istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych oraz norm dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych w przypadku lokalizacji pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych, w szczególności związanych z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo i stref zagrożonych wybuchem;
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu;
- 4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

3. W pasie technologicznym, o których mowa w ust. 1 pkt 1, po likwidacji lub przełożeniu poza obszar objęty planem istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV dopuszcza się zagospodarowanie terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązuje zakaz sadzenia roślinności o rozbudowanym systemie korzeniowym.

5. Dla nowobudowanych gazociągów należy zachować strefy kontrolowane o szerokościach wynikających z przepisów odrębnych.

6. W budynkach usług edukacji, w pomieszczeniach zlokalizowanych poniżej poziomu gruntu będących piwnicami lub garażami podziemnymi, należy uwzględnić zapewnienie podstawowej funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

7. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważniejszej awarii przemysłowej.

§12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z przyległej drogi powiatowej DP 41-418 (ul. Słoneczna) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem poprzez teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **II**, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolami **1KR**, **2KR** oraz dojazdy, o których mowa w ust. 3.

2. Teren komunikacji pieszej oznaczony symbolem **1KPP** uzupełnia układ komunikacji w zakresie obsługi ruchu pieszego.

3. W granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojeżdż i dojazdów, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Przy projektowaniu i realizacji dojazdów należy spełnić następujące wymagania:

- a) minimalna szerokość dojazdów: 6,0 m,
- b) minimalna odległość zabudowy: 5,0 m,

- c) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu o długości do 80 m, nakaz realizacji placu manewrowego o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m.

5. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju i parkowania samochodów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jednak nie mniej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
 - b) dla budynków usług edukacji – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 20 miejsc;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 – 15,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 15;

6. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

7. Dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu funkcjonalnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.

8. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z zainwestowaniem.

9. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.

10. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów - 100 mm.

11. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub tłocznej;
- 2) dopuszczenie, do czasu zapewnienia możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) odprowadzenie ścieków z budynków i lokali usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków i z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 4) minimalną średnicę nowobudowanych przewodów - 160 mm.

12. W zakresie odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej lub poprzez projektowaną kanalizację deszczową do istniejącego kanału deszczowego fi 400,

zlokalizowanego poza granicami planu, z uwzględnieniem konieczności zastosowania regulatora odpływu z retencjonowaniem wód deszczowych na terenie działki;

2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm.

13. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszczenie zaopatrzenia w energię elektryczną z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 17 lub z urządzeń kogeneracyjnych.

14. W zakresie systemu gazowego ustala się:

1) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej,

2) minimalną średnicę nowobudowanych gazociągów - 25 mm.

15. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

1) zaopatrzenie w ciepło przy użyciu indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4;

2) dopuszcza zaopatrzenie w energię ciepłą z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 17 lub z urządzeń kogeneracyjnych.

16. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych sieci.

17. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

18. Ustalenia w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii: ustala się zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 5 kW.

§13. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów: zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§14. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** o powierzchni ok. 1,6017 ha, **2MN** o powierzchni ok. 0,4865 ha, **3MN** o powierzchni ok. 0,5915 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: zabudowa gospodarcza, zabudowa garażowa, parkingi, zieleń, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy.

3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800,0 m².

4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy lokalizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%;

3) nadziemna intensywność zabudowy: 0,07 – 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

5) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maks. 2 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 9,0 m, w tym dopuszcza się:

- zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,
 - zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,
- b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 4,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 22° - 45°.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) terenu oznaczonego symbolem **1MN**: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KR** oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KR**;
 - 2) terenu oznaczonego symbolem **2MN**: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KR**;
 - 3) terenu oznaczonego symbolem **3MN**: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **2KR**.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §12.

§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** o powierzchni ok. 0,4596 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren usług edukacji.
2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń, infrastruktura techniczna, parkingi, urządzenia sportowo-rekreacyjne, dojścia i dojazdy.
3. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 4000,0 m².
4. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%;
 - 2) nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 1,5;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
 - 4) wysokość zabudowy: maks. 3 kondygnacje nadziemne, jednak nie wyżej niż 12,0 m;
 - 5) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 25° - 45° lub dachy płaskie.
5. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KR**.
6. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §12.

§16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KPP** o powierzchni ok. 0,0045 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej.
2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się obowiązek realizacji oświetlenia;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających: min. 2,0 m.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR** o powierzchni ok. 0,1275 ha, **2KR** o powierzchni ok. 0,2071 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleń, infrastruktura techniczna.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się obowiązek realizacji oświetlenia;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z przebiegiem tych linii na rysunku planu;
- 3) obsługa komunikacja: bezpośrednia wszystkich terenów przyległych.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

§18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **II** o powierzchni ok. 0,1060 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej.
2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: zieleni, infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe.
3. Zasady zagospodarowania terenu: ustala się zagospodarowanie terenu jako poszerzenie drogi powiatowej – ulicy Słonecznej, pas techniczny uzbrojenia lub przejścia piesze.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji: z drogi powiatowej DP 41-418 (ul. Słoneczna) zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z §12.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** o powierzchni ok. 0,4157 ha:

1. Podstawowe przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.
2. Uzupełniające przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna, ciągi piesze i rowerowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §12.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§20. Dla gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,6271 ha zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: **1MN, II, 1ZP, 1KPP** uzyskano zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego o znaku WRiR-I.7151.13.2025.AK z dnia 23.10.2025 r. na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

§21. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynoszącą 30% dla terenów oznaczonych symbolami **MN, UE**. Nie ustala się stawki procentowej dla terenów oznaczonych symbolami **I, KPP, KR, ZP**.

§22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

***Przewodnicząca
Rady Gminy Dobra***

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY Nr
RADY GMINY DOBRA
z dnia r.

Uchwałą Rady Gminy Dobra Nr XXXVII/499/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. przystąpiono do sporządzenia sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezzrecze. Obszar objęty opracowaniem obejmuje teren działek o nr ewid. 34/89, 34/90, 34/91, 34/92, 34/93, 34/94 w obrębie Bezzrecze o powierzchni ok. 4,0 ha.

Przedmiotowy obszar nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym nie podlegał analizie aktualności planów miejscowych w sporządzonej „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Dobra w latach 2017-2023” przyjętej Uchwałą nr XIX/163/2025 Rady Gminy Dobra z dnia 18 września 2025 r.

Procedura sporządzania planu miejscowego została wszczęta zgodnie z trybem wskazanym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ogłoszeniem w prasie, na stronie BIP Urzędu oraz poprzez obwieszczenie zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu i wskazano sposób i termin składania wniosków. Wójt Gminy Dobra zawiadomił organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przystąpieniu do sporządzania projektu planu. Na podstawie art. 53 ustawy 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 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Policach o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Po zakończeniu etapu zbierania wniosków sporządzono projekt miejscowego planu, uwzględniając również ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr XXXV/459/2022 z dnia 21 września 2022 r. Zgodnie z zapisami przyjętymi w studium obszar opracowania został określony jako: Zgodnie z zapisami studium obszar opracowania został określony jako: strefa rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – na rysunku studium teren położony jest w granicach jednostki A. Zgodnie ze szczegółowymi oznaczeniami w studium obszar działek częściowo znajduje się na terenach rozwoju funkcji mieszkalnej i towarzyszącej usługowej w ramach jednostek strukturalnych wg planu zagospodarowania przestrzennego gminy, zmian planu i wniosków do planu. Zgodnie z aktualnym użytkowaniem gruntów według studium są to grunty rolne. Ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.

Celem sporządzenia planu było ustalenie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny oświaty. Teren opracowania położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz usługowych. Przeznaczenie terenów pod zabudowę umożliwi efektywne wykorzystanie przestrzeni, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne, także poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym określenie powierzchni zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jak również gabarytów zabudowy. Projekt planu sporządzono mając na uwadze prawo własności i zgłaszane przez właścicieli terenów wnioski, ale również uwzględniając potrzeby interesu publicznego polegające na konieczności rozbudowy zbiorczego układu komunikacyjnego i stworzenie rezerwy terenu pod budowę obiektów oświaty i edukacji. W

celu zapewnienia warunków do zrównoważonego rozwoju wskazano tereny zieleni naturalnej mogącej pełnić funkcje przyrodnicze.

Ustalenia planu dotyczące zaopatrzenia w ciepło, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem odnoszą się do wymagań ochrony środowiska. Zapisy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów w związku z położeniem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 „Dolina kopalna Szczecin” mają na celu zapewnić odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności. Na terenie objętym planem nie występują grunty orne klas I-III, w związku z tym nie zaszła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na terenie objętym planem występują natomiast grunty leśne niestanowiące własności Skarbu Państwa – z uwagi na zaplanowaną zmianę przeznaczenia tych gruntów wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego o znaku WRiR-I.7151.13.2025.AK z dnia 23.10.2025 r. na zmianę przeznaczenia ww. gruntów na cele nieleśne. Nieduży obszar gruntów leśnych przeznaczonych na cele nieleśne, ich położenie poza zwartymi kompleksami leśnymi oraz w bezpośrednim sąsiedztwie terenów już częściowo zagospodarowanych i fakt, że znaczną ich część wyznaczono pod cele publiczne, nie przewiduje się znaczących strat w gospodarce leśnej. W celu zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska plan kwalifikuje tereny objęte ochroną akustyczną do odpowiedniej grupy terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Uwzględniając potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w planie określono wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia określają wnioski właściwych instytucji zajmujących się obronnością i bezpieczeństwa państwa.

W granicach opracowania brak jest obiektów zabytkowych. Na części terenu objętego opracowaniem wyznaczono strefę VIII ograniczonej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej i określono zasady obowiązujące w granicach tej strefy.

Dokument określa zasady budowy nowych i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej, które uzgodnione zostały w trakcie procedury z właściwymi gestorami sieci. Ustalenia te uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym również potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Poprzez ogłoszenia w miejscowej prasie oraz obwieszczenia na urzędowej tablicy ogłoszeń oraz stronie internetowej biuletynu informacji publicznej urzędu zrealizowano wymóg zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został udostępniony do wglądu wszystkim zainteresowanym. Działania te zapewniły jasność i przejrzystość procedur planistycznych.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skutkować będzie wzrostem dochodów gminy z uwagi na możliwość poboru podatku od gruntów i budynków. Z uwagi na fakt, że na terenie objętym planem zmianie ulegnie przeznaczenie terenu. W przypadku dokonania podziału nieruchomości, gmina będzie mogła naliczyć opłaty adiacenckie z uwagi na przewidywany wzrost wartości rynkowej działek po dokonaniu podziału geodezyjnego. Uchwalenie planu nie wygeneruje wydatków z budżetu gminy, gdyż na terenie opracowania planu nie przewiduje się żadnych inwestycji gminnych. Nie przewiduje się możliwości ustalenia i pobrania opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Nie przewiduje się również konieczności wypłaty odszkodowań.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Gminy Dobra
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Bezrzecze wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 09.12.2025 r. – 30.12.2025 r. Termin na składanie uwag upływał dnia 13.01.2026 r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Dobra
z dnia r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

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

- 1) inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 2) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego;
- 3) inwestycje z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania odpadami;
- 4) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków w wieloletnich programach inwestycyjnych.

§2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie: w przypadku zaistnienia konieczności finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, odbywać się ono będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy określone w uchwale budżetowej;

- 2) dotacje unijne;
- 3) dotacje samorządu województwa;
- 4) dotacje i pożyczki z funduszy celowych;
- 5) udział inwestorów prywatnych w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Dobra
z dnia r.

Dane przestrzenne (w wersji cyfrowej)