



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 09 listopada 2022 r.

Poz. 4930

### UCHWAŁA NR XXXVI/482/2022 RADY GMINY DOBRA

z dnia 27 października 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, poz. 1079) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra przyjętego uchwałą Rady Gminy Dobra Nr III/48/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienioną uchwałami Rady Gminy Dobra: Nr XXXVIII/558/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., Nr VII/88/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r., Nr XXIV/320/2017 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XXXVI/485/2018 z dnia 18 października 2018 r. oraz Nr XXI/291/2021 z dnia 25 lutego 2021 r., Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r., Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr III/44/2019 Rady Gminy Dobra z dnia 21 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra uchwala się **„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra”**, zwanym dalej planem.

2. Obszar planu obejmuje teren działek o nr ewid. 1517/5, 1517/6, 1517/8, 1517/9, 1517/10, 1517/11, 1517/15, 1517/16, 1517/17, 1517/18, 1517/516, 1517/517 w obrębie Dobra, o powierzchni ok. 10,36 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra” opracowany w skali 1: 1000, na którym zostały określone granice obszaru objętego planem, wraz z wrysem 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, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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 wykraczających poza obrys budynku 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 działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 7) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego stanowiącą najważniejszy akcent budynku, który wyróżnia się ze względu na swoje gabaryty lub formę architektoniczną.

§ 3. Ustaleniami planu na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczone symbolami określonymi w §4;
- 5) wymiary charakterystycznych odległości (w metrach);
- 6) strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

§ 4. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **1MN/U, 2MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 2) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
- 3) **Up** – teren zabudowy usług publicznych w zakresie zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) **Uo** – teren zabudowy usług publicznych w zakresie oświaty;
- 5) **Uk** – teren zabudowy usług sakralnych;
- 6) **KDpj** – teren ciągu pieszo – jezdnego;
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

## Rozdział 2.

### Ustalenia szczegółowe dotyczące całego obszaru planu

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

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

2. W granicach planu, w strefie pomiędzy liniami rozgraniczającymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zezwala się na lokalizację jednokondygnacyjnych kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej o wysokości nie wyższej niż 2,0 m.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U zezwala się na lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN/U i 2MN/U budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane na różnych działkach budowlanych przy ich wspólnych granicach powinny mieć jednakowe gabaryty (wysokość górnej krawędzi elewacji, kształt i wysokość dachów).

5. Ustala się stosowanie na elewacjach kolorów jasnych i pastelowych oraz w odcieniach szarości, jednolitych dla całego budynku; dopuszcza się wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia części budynku lub detalu architektonicznego.

6. Ustala się obowiązek realizacji pokrycia dachu dwuspadowego lub wielospadowego z dachówki, materiału dachówkopodobnego lub blachy na rąbek w odcieniach koloru czerwonego, brązowego lub grafitowego.

7. W przestrzeni drogi wewnętrznej oraz ciągu pieszo - jezdnego dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni oraz obiektów małej architektury, stosownie do potrzeb.

8. Zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży oraz blaszanych budynków gospodarczych.

9. Zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy.

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

1. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MN/U) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych (MW/U) jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 2) na terenie zabudowy usług publicznych w zakresie zdrowia i pomocy społecznej (Up) jak dla „terenów domów opieki społecznej” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 3) na terenie zabudowy usług publicznych w zakresie oświaty (Uo) jak dla „terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” określonych w przepisach odrębnych z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

2. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, eksploatacją instalacji oraz funkcjonowaniem drogi nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 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, w szczególności takie jak: energię elektryczną, energię słoneczną, pompy ciepła.

#### **§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu:**

1. Należy chronić powierzchnię biologicznie czynną poprzez ograniczenie utwardzania terenu, za wyjątkiem terenu drogi wewnętrznej oraz terenu ciągu pieszo - jezdnego.

2. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na terenach przewidzianych pod powierzchnię biologicznie czynną w obrębie poszczególnych działek budowlanych.

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

1. Na rysunku planu wskazano granice stref VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach których przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych związanych z planowaną inwestycją z właściwym organem ds. ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Na obszarze opracowania planu nie występują dobra kultury współczesnej, w związku z tym nie ustala się zasad ich ochrony.

**§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych:** na terenie objętym opracowaniem planu nie występują przestrzenie publiczne w myśl przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

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

1. Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i linie zabudowy określono w Rozdziale 3 oraz na rysunku planu.

2. Podane w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 3 minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych nie dotyczą: regulacji granic oraz wydzielania dojazdów, dojazdów i infrastruktury technicznej.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:** nie podejmuje się ustaleń dotyczących terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 12. 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 1MN/U, 2MN/U:

1) minimalna powierzchnia działki:

- 800,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (łącznie dla dwóch segmentów);

2) minimalna szerokość frontu działki:

- 20,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 12,0 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (dla jednego segmentu);

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U:

1) minimalna powierzchnia działki: 1500,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up:

1) minimalna powierzchnia działki: 3000,0 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uo:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m.

6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uk:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m.

7. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 70° - 90°; dopuszcza się kąt w przedziale 30° - 150° przy tworzeniu trójkątów widoczności.

8. Ustalenia §12 ust. 2, 3, 4, 5, 6 nie dotyczą dokonywania podziałów pod dojścia i dojazdy oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się dowolną minimalną powierzchnię działki i dowolną szerokość frontu działki.

### **§ 13. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

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.

4. Ustala się zakaz realizacji obiektów i lokali usługowych prowadzących działalność z zakresu handlu hurtowego, skupu i składowania odpadów i surowców wtórnych, obsługi pojazdów (w tym warsztatów samochodowych, lakierni, myjni), stolarni, lakierni i ślusarni, obiektów służących magazynowaniu i sprzedaży paliw i gazu.

5. Ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży wydzielonego lokalu usługowego z zakresu handlu detalicznego wynoszącą 250,0 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się obowiązek zachowania pasów technologicznych o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla istniejących i projektowanych kablowych linii elektroenergetycznych SN i nn-0,4kV, w granicach których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

### **§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg zlokalizowanych poza granicami planu oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KDpj zlokalizowanych w granicach planu.

2. 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 warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – min. 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
  - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – min. 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny, wliczając miejsca w garażach,
  - c) dla obiektów usługowych z zakresu zdrowia i pomocy społecznej oraz z zakresu oświaty – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- d) dla obiektów i lokali usługowych innych niż wymienione w §14 ust. 2 pkt 1 lit. c – min. 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) dla zabudowy wielofunkcyjnej ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- 3) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej:
- 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15,
  - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
  - 3 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 40;
- 4) w zakresie realizacji miejsc postojowych dla rowerów ustala się:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/U, Up, Uo ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Uk ustala się nakaz realizacji min. 1 miejsca postojowego dla rowerów na każde rozpoczęte 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.
3. Ustala się możliwość zachowania i użytkowania istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę.
4. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci uzbrojenia technicznego kolidujących z zainwestowaniem.
5. Dopuszcza się lokalizację na obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu objętego planem.
6. W zakresie systemu wodociągowego i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej.
7. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się powiązanie terenu objętego planem z istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z budynków usługowych może nastąpić do sieci kanalizacji sanitarnej po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie odprowadzania i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych z możliwościami funkcji odparowującej i rozsączającej lub do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
9. W zakresie systemu elektroenergetycznego:
- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie instalacji odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wykorzystujących energię wiatru, o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 3) w obrębie parkingów dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.
10. W zakresie systemu gazowego ustala się:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej lub projektowanej sieci gazowej,
- 2) minimalną średnicę nowobudowanych gazociągów - 25 mm.
11. Dla zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- 1) wykorzystanie indywidualnych sposobów ogrzewania, z zastrzeżeniem §6 ust. 4;
- 2) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła.
12. W zakresie sieci telekomunikacyjnej i teletechnicznej ustala się zachowanie istniejących urządzeń i sieci teletechnicznych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy oraz budowy nowych sieci.

13. 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.

**§ 15. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:** nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów**

**§ 16.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** o powierzchni 0,58 ha oraz dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U** o powierzchni 1,31 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) 800,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- b) 1000,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (łącznie dla dwóch segmentów).

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §16 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportowo-rekreacyjnych, dojeżdż, dojazdów, parkingów;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną należy realizować jako wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 3) ustala się lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego na jednej działce budowlanej;
- 4) usługi należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 5) ustala się lokalizację usług z zakresu zaopatrzenia mieszkańców, w szczególności takich jak: usługi handlu detalicznego, fryzjerskie i kosmetyczne, sportu i rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii, zdrowia, apteki, biura;
- 6) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 0,9;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno - usługowych: maks. 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m;
- 10) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 35° - 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 17.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW/U** o powierzchni 3,29 ha:

1. Przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500,0 m<sup>2</sup>.

3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w § 17 ust. 1 dopuszcza się lokalizację wiat, altan, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, placów zabaw, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) usługi należy lokalizować wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 3) ustala się lokalizację usług z zakresu zaopatrzenia mieszkańców, w szczególności takich jak: usługi handlu detalicznego, fryzjerskie i kosmetyczne, sportu i rekreacji, turystyki, kultury, gastronomii, zdrowia, apteki, biura;
- 4) powierzchnia zabudowy: maks. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 0,8;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 10,0 m,
  - b) pozostałej zabudowy: maks. 6,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 30° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up** o powierzchni 2,95 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług publicznych w zakresie zdrowia i pomocy społecznej.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000,0 m<sup>2</sup>.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §18 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, parkingów;
  - 2) powierzchnia zabudowy: maks. 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,8;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usługowych: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
    - b) pozostałej zabudowy: maks. 6,0 m;
  - 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uo** o powierzchni 1,64 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług publicznych w zakresie oświaty.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3000,0 m<sup>2</sup>.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §19 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, parkingów, urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) powierzchnia zabudowy: maks. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) min. 0,1,
  - b) maks. 2,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) budynków usług oświaty: maks. 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie wyżej niż 13,0 m,
  - b) pozostałej zabudowy: maks. 6,0 m;
- 6) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20 ° - 45° lub dachy płaskie.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 20.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Uk** o powierzchni 0,30 ha:

1. Przeznaczenie terenu – tereny zabudowy usług sakralnych.
2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000,0 m<sup>2</sup>.
3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - 1) w ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w §20 ust. 1 dopuszcza się lokalizację budynków zaplecza duszpasterskiego, budynków gospodarczych, garażowych, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, parkingów;
  - 1) powierzchnia zabudowy: maks. 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) min. 0,1,
    - b) maks. 0,7;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) budynków usług sakralnych: maks. 15,0 m,
    - b) budynków gospodarczych, garażowych: maks. 6,0 m,
    - c) pozostałej zabudowy: maks. 9,0 m;
  - 5) dopuszcza się przekroczenie wysokości, o której mowa w §20 ust. 3 pkt 4 lit. a) o maks. 20% w celu realizacji dominanty architektonicznej;
  - 6) geometria dachów:
    - a) budynków usług sakralnych oraz dominanty architektonicznej: dopuszcza się wszelkie rozwiązania w zakresie ukształtowania połaci dachowych,
    - b) budynków gospodarczych, garażowych i pozostałej zabudowy: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych 20° - 45°.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

**§ 21.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDpj** o powierzchni 0,14 ha:

1. Przeznaczenie terenu – teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanego ciągu.
  3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodnie z szerokością w liniach rozgraniczających;
    - 2) ustala się zagospodarowanie w formie wspólnej przestrzeni dla ruchu pieszego i samochodowego;
    - 3) ustala się powiązanie ciągu pieszo-jezdnego z układem komunikacyjnym poza obszarem planu.
  4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.
- § 22.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** o powierzchni 0,15 ha:
1. Przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej.
  2. Dopuszcza się wszelkie podziały terenu związane z wydzieleniem planowanej drogi.
  3. Warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających: min. 10,0 m;
    - 2) ustala się powiązanie drogi wewnętrznej z układem komunikacyjnym poza obszarem planu.
  4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej – zgodnie z §14.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 23.** Nie określa się stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 24.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XI/211/03 Rady Gminy w Dobrej z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy DOBRA, obręb geodezyjny DOBRA (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego Nr 8, poz. 146 z dnia 30.01.2004 r.).

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dobra

**Bartłomiej Miluch**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVI/482/2022  
 Rady Gminy Dobra  
 z dnia 27 października 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/482/2022  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 27 października 2022 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) Rada Gminy Dobra rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dobra wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 11.07.2022 r. – 08.08.2022 r. Termin na składanie uwag upływał dnia 22.08.2022 r.

W terminie przewidzianym na składanie uwag, nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/482/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 27 października 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy obejmują budowę, rozbudowę, przebudowę oraz modernizację sieci uzbrojenia terenu. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej realizowane będą w oparciu o przepisy dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach dotyczących prawa energetycznego. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tj. zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/482/2022

Rady Gminy Dobra

z dnia 27 października 2022 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 2022 r. poz. 503) 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-dobra-1>**