



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 października 2025 r.

Poz. 4298

UCHWAŁA NR XIX/162/2025 RADY GMINY DOBRA

z dnia 18 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra w obrębie Dobra, w rejonie dawnej gorzelni.

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/621/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego Uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar działek nr 301/118, 301/119, 301/123, 301/124, 301/125 w obrębie Dobra o łącznej powierzchni 0,74 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla obszaru objętego niniejszym planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik Nr 5 – dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie obiektu dawnej gorzelni na cele usługowe, uzupełnienie terenu zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zielenią towarzyszącą, wraz z ustaleniem zasad zabudowy, zagospodarowania terenu, obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

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

- 1) każdy teren elementarny oznaczono w tekście planu oraz na załączniku graficznym identyfikatorem literowym, który oznacza klasę przeznaczenia terenu;
- 2) przeznaczenie terenów objętych planem oraz szczegółowe zasady ich zagospodarowania określono w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały.

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

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

3. Na obszarze objętym planem brak jest obszarów i obiektów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi z tytułu kształtowania krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych, ochrony krajobrazów kulturowych, dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, położenia na obszarze i terenie górniczym, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

4. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku - dopuszczalne maksymalnie 1,5-metrowe przekroczenie linii kubaturowymi elementami elewacji lub/i wycofanie części elewacji, o szerokości do 30% szerokości elewacji budynku, przekroczenie i wycofanie nie dotyczy budynku zabytkowego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę, niezależnie od długości połaci;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia głównych połaci dachu głównej bryły budynku;
- 5) dach zielony – pokrycie dachowe, o strukturze składającej się z kilku specjalnych warstw, z umieszczonym na wierzchu podłożem gruntowym, porośniętym roślinnością.

5. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie;

4) linie rozgraniczające terenów elementarnych określone na rysunku planu wyznaczają osie tych linii.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej – MNB-MNS;
- 2) teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub biurowych i administracji - UT-UZ-UA;
- 3) teren zieleni urządzonej - ZP.

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

1. W zakresie kolorystyki obiektów ustala się:

1) dla budynków mieszkalnych i dopuszczalnej rozbudowy obiektu zabytkowego:

- a) stosowanie na elewacjach stonowanych kolorów w odcieniach: brązu, beżu, szarości, ecru, bieli oraz ceglastej czerwieni, z zastosowaniem cegły lub cegły klinkierowej;
- b) ograniczenie liczby kolorów na fasadach budynków do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza, balkonów, elementu reklamowego oraz naturalnego koloru ceramiki w nawiązaniu do obiektu zabytkowego,
- c) pokrycia dachów w kolorach naturalnej ceramiki – odcienie czerwieni, brązu i szarości, z wyłączeniem dachów płaskich;

2) dla obiektu zabytkowego – kolorystyka istniejąca – elewacje ceglasto - kamienne.

2. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje:

- 1) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych.

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

1. Na obszarze planu brak jest obszarów, dla których należałoby ustalić ograniczenia i wymogi wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody.

2. Na obszarze planu ochronie podlegają następujące wartościowe obiekty przyrodnicze - drzewa:

- a) jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* (obwód pnia 233) na terenie dz. nr 301/119,
- b) lipa drobnolistna *Tilia cordata* (obwód pnia 240 cm), na terenie dz. nr 301/120.

3. W zagospodarowaniu działek ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzyby kaspijskiej, robinii grochodrzew oraz gatunków trujących, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych zgodnie z lokalnymi warunkami siedliskowymi, proponowany szpaler zieleni wysokiej wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem.

4. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno - ściekowej o wysokim stopniu sprawności, działającego w ramach rozwiązań systemowych gminy.

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

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

§ 6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy – budynek gorzelni na terenie o symbolu UT-UZ-UA jako element dawnego zespołu folwarcznego, ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia szczegółowe. Wszelkie działania w obrębie obiektu zabytkowego wymagają współdziałania z właściwą służbą ochrony zabytków.

§ 7. Ustala się zasady scalania i podziału terenu:

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
2. Wydzielenie terenów w granicach terenów elementarnych.
3. Podział na działki zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.
4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb zagospodarowania tymczasowego.
5. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1. Powiązanie obszaru objętego planem z siecią dróg zewnętrznych następuje poprzez publiczną drogę powiatową - ulicę Graniczną.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia ulica Graniczna oraz droga wewnętrzna w działce nr 301/120 przyległa do obszaru objętego planem od strony południowej.

3. Ustala się obowiązek lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach każdej działki inwestycyjnej, a w ramach miejsc do parkowania dla funkcji usługowych na terenie elementarnym 1UT-UZ-UA, miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach własnej działki, w tym lokalizowanych w garażu:

- a) 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny;
- b) 1 miejsce do parkowania / każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej biura, kancelarii, pracowni projektowej;
- c) 1 miejsce do parkowania / 1 pokój hotelowy, pensjonatowy, noclegowy;
- d) 2 miejsca postojowe / 1 gabinet lekarski, rehabilitacyjny, odnowy biologicznej, itp.;
- e) 1 miejsce do parkowania / 5 osób korzystających jednocześnie w małych obiektach sportu i rekreacji (siłownie, fitness i inne);
- f) 3 miejsca do parkowania / 1 salę dydaktyczną w miejscach dziennego pobytu dzieci, placówkach opiekuńczo-wychowawczych, ośrodkach szkoleniowych;
- g) 1 miejsce do parkowania / każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej innego lokalu usługowego.

§ 9. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**1. Zaopatrzenie w wodę:**

- 1) w systemie zbiorowego zaopatrzenia z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich obiektów do sieci wodociągowej;
- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych z hydrantów ulicznych zamontowanych na sieci wodociągowej w drogach.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych następuje poprzez istniejący i projektowany system kanalizacji do komunalnej oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych projektowanym systemem kanalizacji deszczowej do cieku „Mała Gunica” zlokalizowanego poza obszarem objętym planem od strony zachodniej;

- 2) obowiązuje nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych przed wprowadzeniem ich do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wybudowanie systemów retencyjnych, chłonnych lub urządzeń rozsączających w granicach działek;
- 4) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczania z wykorzystaniem ich do celów gospodarczych, np. nawadniania zieleni.

4. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dopuszczalne zaopatrzenie z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) sieć rozdzielcza średniego ciśnienia z zastosowaniem węzłów redukcyjnych na poszczególnych budynkach lub na granicy nieruchomości.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia ze stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem;
- 2) dopuszcza się budowę stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV na obszarze objętym planem;
- 3) zasilanie projektowanej stacji elektroenergetycznej 15/0,4 kV projektowaną linią kablową 15 kV;
- 4) w przypadku budowy linii kablowej 15 kV wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz dla linii kablowych 0,4 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości 0,25 m po obu stronach od osi linii;
- 5) dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych, montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, z zakazem lokalizacji urządzeń wytwarzających energię, wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji do oświetlenia ulicznego.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - gaz przewodowy, energia elektryczna, pompy ciepła lub inne niepowodujące ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń, z zakazem stosowania paliw stałych oraz oleju opałowego;
- 2) wymieniony zakaz nie dotyczy kominków niebędących podstawowym źródłem ciepła.

7. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci poza obszarem objętym planem.

8. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów:

- 1) w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Dobra;
- 2) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady.

9. Parametry sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieć wodociągowa min. Ø 110 mm;
- 2) sieć kanalizacji sanitarnej min. Ø 150 mm;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej min. Ø 150 mm;
- 4) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 5) elektroenergetyczne linie kablowe 0,4 kV;
- 6) sieci gazowe średniego ciśnienia;
- 7) telekomunikacyjne linie kablowe.

10. W granicach terenów elementarnych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznej obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych, których konieczność realizacji uzasadniają względy techniczne i ekonomiczne, służących zaopatrzeniu terenów w elektryczność, ciepło, gaz, wodę oraz odprowadzających ścieki.

11. Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym.

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

1. W zakresie ochrony przed hałasem wydzielone w planie tereny elementarne pod zabudowę i funkcje towarzyszące zaliczają się do następujących, wg przepisów odrębnych, rodzajów terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNB-MNS – do terenów mieszkaniowych;
- 2) tereny zabudowy usługowej UZ i UA – do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) teren zabudowy usługowej UT i teren zieleni urządzonej ZP – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 11. Dla terenów elementarnych obowiązują następujące ustalenia:

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MNB-MNS**, o powierzchni 0,30 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - klasa przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,30,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,45, maksymalna – 0,95,
 - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej 18,60 m,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
 - e) geometria dachów:
 - dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $20\div 25^{\circ}$,
 - dopuszcza się dach płaski, preferowany dach zielony,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,3;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
- 4) zasady podziału terenu zgodnie z rysunkiem planu - minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi przyległej do południowej granicy obszaru objętego planem - działki nr 301/120,
 - b) w granicach każdej działki konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust. 4;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległych drogach wewnętrznych – obowiązują ustalenia § 9.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UT-UZ-UA**, o powierzchni 0,34 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia – teren usług turystyki lub zdrowia i pomocy społecznej lub biurowych i administracji, przeznaczenie uzupełniające - teren usług sportu i rekreacji lub usług edukacji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu i zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna – istniejąca, maksymalna – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: obiektu zabytkowego – istniejąca 11,0 m i 8,0 m, dopuszczalnej rozbudowy – 8,0 m,
 - e) geometria dachów:
 - dla obiektu zabytkowego – istniejąca,
 - dla dopuszczalnej rozbudowy dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $15 \div 20^\circ$,
 - dopuszcza się dach płaski, preferowany dach zielony,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia wg § 5;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej - na terenie obiekt zabytkowy – budynek dawnej gorzelni ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują:
- a) zachowanie formy architektonicznej: ukształtowania bryły, gabarytów wysokościowych i formy dachu,
 - b) zachowanie kompozycji i wystroju elewacji: zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego, z zakazem ocieplania kamiennych fragmentów elewacji,
 - c) zachowanie formy stolarki okiennej i drzwiowej, jej rozmieszczenia i proporcji,
 - d) dopuszczalna rozbudowa obiektu w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy wg przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 5) zasady podziału terenu – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dostęp komunikacyjny z drogi przyległej do południowej granicy obszaru objętego planem - działki nr 301/120, dopuszcza się dostęp z ulicy Granicznej przyległej do wschodniej granicy obszaru objętego planem,
 - b) w granicach terenu konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych wg wskaźników określonych w § 8 ust.4, w tym min. 4 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze wewnętrznej i ulicy Granicznej – obowiązują ustalenia § 9.
9. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP**, o powierzchni 0,10 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu – klasa przeznaczenia - teren zieleni urządzonej - ogólnodostępny skwer rekreacyjny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy,
 - b) utrzymanie i uzupełnienie zieleni wysokiej, średniej i niskiej,
 - c) dopuszcza się wycinkę drzew w złym stanie sanitarnym, o zaburzonej statyce, zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia oraz cięcia pielęgnacyjne i sanitarne,
 - d) dopuszcza się lokalizację placu zabaw i miejsc wypoczynku oraz plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - e) w zagospodarowaniu terenu dopuszcza się oczko wodne,
 - f) dopuszcza się budowę urządzeń umożliwiających odprowadzenie nadmiaru wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0,8;

- 3) zasady podziału terenu – po wydzieleniu terenu w liniach rozgraniczających zakaz podziału;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – obowiązują ustalenia § 5;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dostęp komunikacyjny z drogi przyległej do południowej granicy obszaru objętego planem - działki nr 301/120,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej z projektowanych sieci w przyległej drodze wewnętrznej – obowiązują ustalenia § 9.

§ 12. Ustala się stawkę opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1MNB-MNS i 1UT-UZ-UA – 30%;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1ZP, w związku z brakiem wzrostu wartości nieruchomości, stawki nie ustala się.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

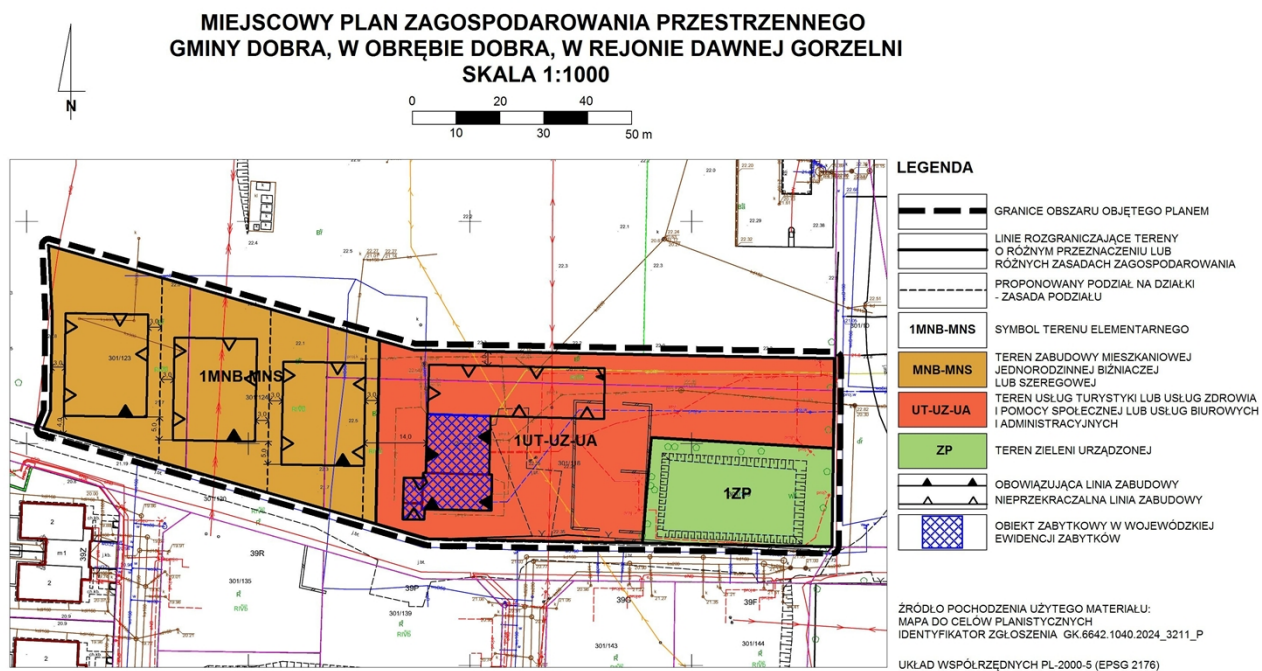
Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Głowacka

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/162/2025

Rady Gminy Dobra

z dnia 18 września 2025 r.

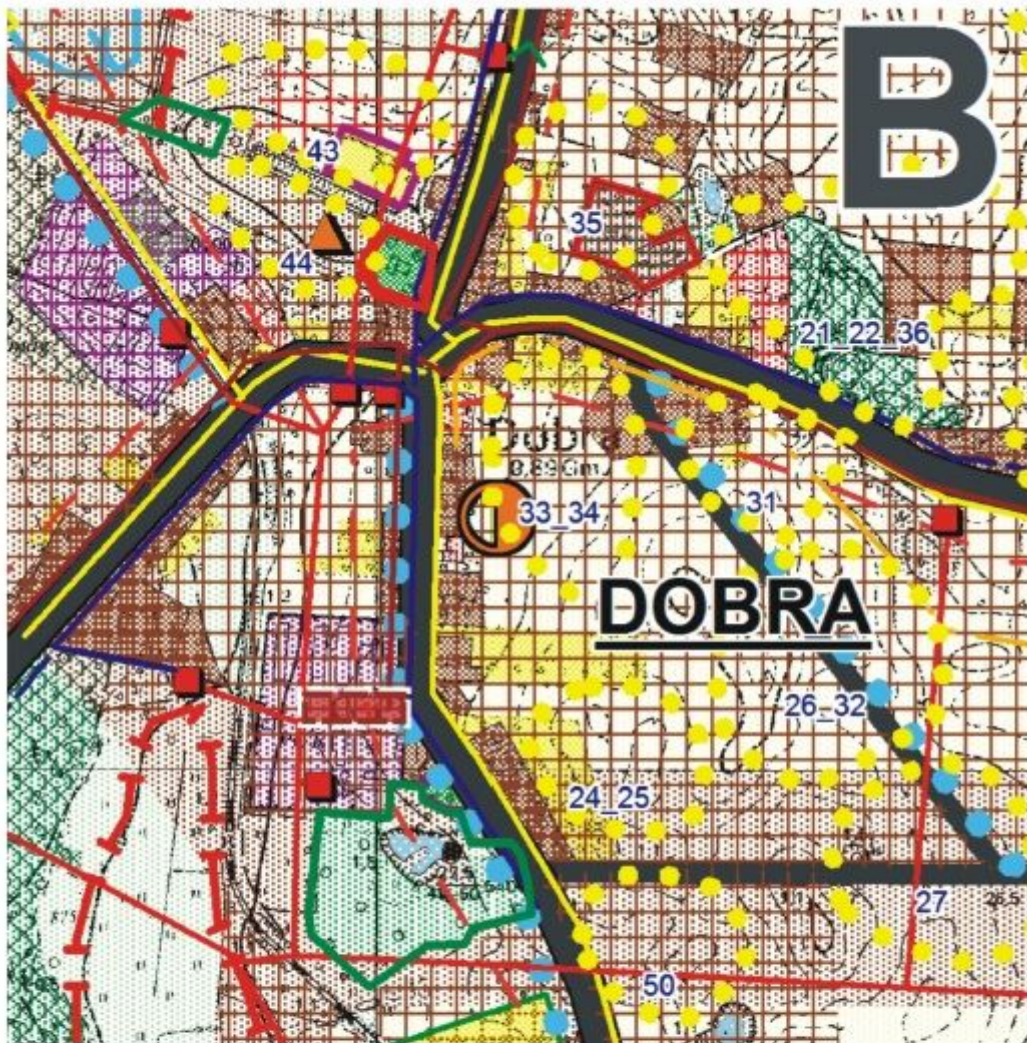


Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/162/2025

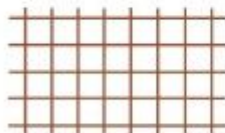
Rady Gminy Dobra

z dnia 18 września 2025 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRA



LEGENDA



TERENY ROZWOJU FUNKCJI MIESZKALNEJ
I TOWARZYSZĄCEJ USŁUGOWEJ



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIX/162/2025

Rady Gminy Dobra

z dnia 18 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie konsultacji
społecznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, obejmującego obszar w rejonie dawnej gorzelni, realizowanego na podstawie Uchwały Nr XLVII/621/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 30 listopada 2023 r., w trakcie konsultacji społecznych przeprowadzonych w dniach od 30 maja do 4 lipca 2025 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XIX/162/2025

Rady Gminy Dobra

z dnia 18 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907 oraz z 2025 r. poz. 39), Rada Gminy Dobra rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, w rejonie dawnej gorzelni, sporządzanym na podstawie Uchwały Nr XLVII/621/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 30 listopada 2023 r., jak wynika z ustaleń planu oraz z przeprowadzonej analizy finansowej, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców realizowanych z budżetu Gminy Dobra.

§ 2. Wszelkie inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały,

a więc i inwestycje w zakresie infrastruktury technicznej, realizowane będą staraniem i na koszt inwestorów.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XIX/162/2025

Rady Gminy Dobra

z dnia 18 września 2025 r.

Zalacznik5.xades

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem www: <https://bip.dobraszczecinska.pl/arttykul/plan-miejscowy-dobra-2>