



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 24 lipca 2026 r.

Poz. 3330

UCHWAŁA NR XXVIII/259/2026 RADY GMINY DOBRA

z dnia 25 czerwca 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

USTALENIA OGÓLNE ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/454/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 14 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dołuje po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, przyjętego uchwałą Nr XXXV/459/2022 Rady Gminy Dobra z dnia 21 września 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Dołuje w gminie Dobra, zwanego dalej planem.

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

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

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

Rozdział 2.

ZASADY KONSTRUKCJI PLANU

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

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

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

- 1) ustalenia ogólne, obowiązują na całym obszarze planu, w następującym zakresie tematycznym:
 - a) Rozdział 1 - Zakres regulacji,
 - b) Rozdział 2 - Zasady konstrukcji planu,
 - c) Rozdział 3 - Ustalenia kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - d) Rozdział 4 - Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej,
 - e) Rozdział 5 - Ustalenia w zakresie budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 2) ustalenia szczegółowe, zawarte w Rozdziale 6 obowiązują dla terenów elementarnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi. Tereny elementarne poszczególnych klas przeznaczenia oznaczono kolejno numeracją w sposób ciągły, w ramach wyodrębnionego przeznaczenia;
- 3) ustalenia końcowe zawarte są w Rozdziale 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 3.

USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Dopuszcza się możliwość przebudowy lub likwidacji linii elektroenergetycznej.

Rozdział 4.

USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

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

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

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

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

Rozdział 5.

USTALENIA W ZAKRESIE BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów gospodarczo – bytowych i przeciwpożarowych ustala się istniejącą i projektowaną siecią wodociągową w terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, w terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową, w terenie drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** oraz w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej w planie symbolem **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i dróg: dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych.

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

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

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

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

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

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

Rozdział 6.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

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

2. Przeznaczenie:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linia zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MN-U, 2 MN-U, 4 MN-U**: 20%,
 - b) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3 MN-U**: 50%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MN-U, 2 MN-U, 4 MN-U**: 60%,
 - b) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3 MN-U**: 30%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla terenów oznaczonych w planie symbolami **1 MN-U, 2 MN-U, 4 MN-U**:
 - minimalna 0,08,
 - maksymalna 0,4
 - b) dla terenu oznaczonego w planie symbolem **3 MN-U**:
 - minimalna 0,28
 - maksymalna 1,0
- 5) forma architektoniczna nowej, przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy powinna być kształtowana zgodnie z niżej wymienionymi cechami zabudowy:
 - a) zabudowa wolno stojąca – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się:
 - zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,
 - b) dla terenu **3 MN-U** dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym dopuszcza się:
 - zabudowę dwukondygnacyjną ze stromym dachem, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
 - zabudowę jednokondygnacyjną ze stromym dachem, bez powierzchni użytkowej,
 - c) dopuszcza się kondygnację podziemną,
 - d) dopuszcza się garaże, budynki gospodarcze wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynku mieszkalnego: 9,0 m,
 - dla garażu i budynku gospodarczego: 5,0 m,
 - f) rzut poziomy budynków – prostokątny bądź złożony z prostokątów z dopuszczeniem ryzalitów i uskoków,
 - g) dopuszcza się różnicowanie wysokości budynku, stosowanie wykuszy, lukarn, tarasów i balkonów, zakaz stosowania wieżyczek,
 - h) kolorystyka – elewacje budynków wykończone tynkami w jasnych barwach; dopuszcza się zastosowanie cegły, drewna, elementów drewnopodobnych, elementów metalowych.
- 6) kształt dachu: stromy
 - a) dach budynków dwuspadowy lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych: 30 – 45,
 - b) kolorystyka: pokrycie dachu materiałem w kolorze czerwono – brązowym, brązowym lub grafitowym, zakaz stosowania koloru czarnego,

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki budowlanej

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

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 22,0 m, za wyjątkiem działek przylegających do terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie symbolem **KR** oraz działek przylegających od strony północno - zachodniej i południowo - zachodniej do terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w planie symbolem **KDD**, dla których wyznacza się minimalną szerokość frontu w wielkości 4,7 m,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 7,0 m;

3) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi: od 85° do 95°;

4) dopuszcza się wtórny podział zgodnie z wyżej wymienionymi warunkami.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD** oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie symbolem: **KR** oraz drogi gminnej na działce 194 dr. w obrębie Dołuje, w ciągu ulicy Wilczej, zlokalizowanej poza terenem objętego planem;

2) parkingi: minimalny wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 2 miejsca do parkowania / 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsce do parkowania / 30 m² pow. usługowej lokalu użytkowego wydzielonego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

b) dla usług handlu: 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 150 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,

c) dla usług gastronomii: 2 miejsca do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 200 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,

d) dla usług rzemieślniczych: 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 200 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt;

3) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w garażu wbudowanym w budynek mieszkalny lub jako budynek wolno stojący;

4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD** oraz terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego w planie symbolem: **KR**, i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**.

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

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

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

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

2. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: **zieleń urządzona;**

2) dopuszczalne:

- a) dopuszcza się usługi handlu i usługi gastronomii,
- b) urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- c) ścieżka rowerowa,
- d) ciągi komunikacji pieszej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD**;

2) parkingi:

- a) dla usług handlu: 1 miejsce do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt,

b) dla usług gastronomii: 2 miejsca do parkowania / 50 m² powierzchni użytkowej, 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową / 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obiekt;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, telekomunikację i usługi teleinformatyczne oraz odprowadzenie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych należy realizować w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem w planie **KDD** i terenu komunikacji pieszej oznaczonego symbolem w planie **KPP**.

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

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

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

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości od 10,0 m do 12,0 m, teren drogi dojazdowej oznaczonego w planie symbolem **KDD**, jak na rysunku planu;

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona;

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem, drogą gminną na działce nr 194, w ciągu ulicy Wilczej.

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

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

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

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

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

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

3. Parametry i wyposażenie:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: pas terenu o szerokości od 3,0 m do 6,0 m, jak na rysunku planu;

2) dostępność do terenów przyległych: nieograniczona;

3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: ustala się realizację sieci wodociągowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, gazowej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę zlokalizowaną poza terenem objętym opracowaniem, drogą gminną na działce nr 205, w ciągu ulicy Sarniej.

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

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

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

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

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

3. Parametry i wyposażenie:

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

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

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

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

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

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

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

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

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

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

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

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

Rozdział 7. USTALENIA KOŃCOWE

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

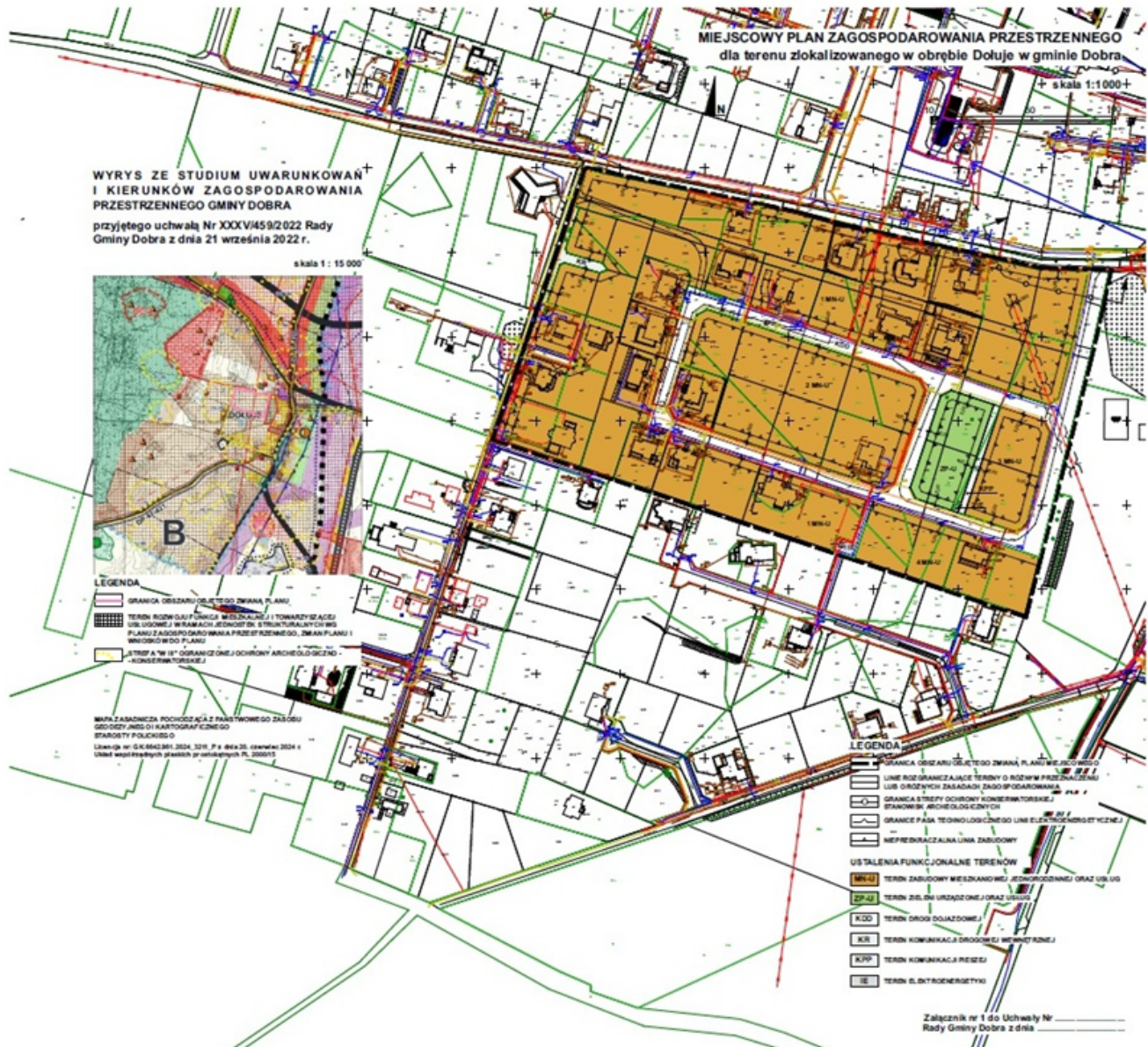
§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Ewa Głowacka

z dnia 25 czerwca 2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVIII/259/2026

Rady Gminy Dobra

z dnia 25 czerwca 2026 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVIII/259/2026

Rady Gminy Dobra

z dnia 25 czerwca 2026 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/259/2026

Rady Gminy Dobra

z dnia 25 czerwca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Rada Gminy Dobra na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały. Dane przestrzenne zostały udostępnione pod poniższym adresem: <https://bip.dobraszczecinska.pl/plan-miejscowy-doluje.html?>