

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA I GMINY DOBRE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 o samorządzie gminnym (tj. Dz.U z 2026 r., poz.662 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Dobre uchwala co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XV/124/2026 z dnia 11 marca 2026 r. Rady Miasta i Gminy Dobre w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre, którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre przyjętego uchwałą Nr XXXV/368/23 Rady Gminy Dobre z dnia 22 czerwca 2023 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre, o powierzchni 0,2769 ha zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre, stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

§2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) zasad kształtowania krajobrazu.

§3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego z numerem go wyróżniającym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza;
- 2) strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza.

§4. Ustala się klasę przeznaczenia terenu:

teren usług – oznaczony symbolem klasy przeznaczenia U.

§5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest użyte pojęcie lub określenie:

- 1) dach płaski — należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy, wyznaczającą minimalną odległość od granicy działki, w której może być umieszczona ściana frontowa projektowanego budynku. Ustalenie linii zabudowy nie jest obowiązujące dla części podziemnych budynków oraz elementów architektonicznych takich jak:
 - a) schody zewnętrzne, balkony, pochylnie, niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, rampy, które mogą wykaczać poza linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
 - b) gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego które mogą wykaczać poza linie zabudowy nie więcej niż 0,8 m;
 - c) elementy budynku służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Teren objęty planem nie podlega ochronie akustycznej.
2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:
 - 1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dla źródeł ciepła wykorzystujących paliwa wymagane jest stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania, charakteryzujące się zerowymi lub niskimi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł odnawialnych.
3. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz:
 - 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

w strefach sanitarnych: 50 m i 150 m od cmentarza, wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w lokalizacji zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:
 - 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek — 1200 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielonych działek: 20m;
 - 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.
3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych.

§9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru planu i jego powiązanie komunikacyjne ustala się poprzez układ publicznej komunikacji drogowej – drogę powiatową przebiegającą w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.
2. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych w obszarze planu.
3. Ustala się minimalną szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych: 6 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1. Na obszarze planu dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej. Budowa sieci infrastruktury technicznej nie może powodować ograniczeń w zagospodarowaniu terenu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Ustala się budowę sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się budowę sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 200 mm dla sieci (systemów) grawitacyjnych i minimalnej średnicy 32 mm dla sieci (systemów) ciśnieniowych.
4. Ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i/lub przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej.
5. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych do gminnej sieci kanalizacyjnej.
6. Wody opadowe i roztopowe, nie wymagające oczyszczenia lub odpowiednio oczyszczone, należy maksymalnie zagospodarować w miejscu występowania z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenów, a w przypadku braku możliwości spełnienia tego warunku dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o min. średnicy 63 mm lub ze źródeł indywidualnych;
 - 2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.
8. Zasilanie energetyczne obszaru objętego planem: z istniejących w sąsiedztwie planu kablowych i napowietrznych linii elektroenergetycznych, dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
9. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą; wszystkie budynki muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego

użytkowania zgodnego z funkcją, z zaleceniem wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego oraz dopuszczeniem alternatywnych źródeł energii, w szczególności; pomp ciepła, kolektorów słonecznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem: 1U:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług, dopuszcza się budowę zakładu pogrzebowego i budowę kaplicy pogrzebowej.
2. Zasady zagospodarowania: w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się budynki garażowe, gospodarcze, wiaty i inne budynki i obiekty budowlane towarzyszące i niezbędne do realizacji funkcji usługowej.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) ustala się zasady dotyczące pokrycia i kolorystyki dachów w budynkach i budowlach oraz wykończenia elewacji:
 - a) ustala się wykończenie elewacji tynkiem, cegłą, drewnem, kamieniem, szkłem;
 - b) ustala się pokrycie dachów dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi;
 - c) w nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakowe materiały oraz kolorystykę pokrycia dachów i elewacji;
 - 2) obowiązuje lokalizowanie budynków i budowli z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - 3) zakazuje się lokalizowania blaszanych garaży, blaszanych budynków gospodarczych oraz tymczasowych obiektów budowlanych.
4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna : 0,05
 - b) maksymalna: 1,0
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania przez samochody:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i 1 miejsce postojowe /2 zatrudnionych.
 - b) 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż jedno miejsce, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych dla obsługi inwestycji jest większa niż 6;
 - c) sposób realizacji miejsc do parkowania – obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej objętej inwestycją,
 - 5) gabaryty budynków:
 - a) liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków usługowych, za wyjątkiem kaplicy pogrzebowej: 2, z dopuszczeniem 3 kondygnacji w poddaszu użytkowym w przypadku realizacji dachu o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 30°;
 - b) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) w budynkach usługowych - 10,0 m;
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych kaplicy pogrzebowej, budynków gospodarczych i garażowych : 1;
 - d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych: 8,0 m, a ich wysokość do górnej krawędzi elewacji nie może przekroczyć 6,0 m;
 - e) dachy głównych połaci dachowych – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. Dopuszcza się również dachy płaskie .
 - 6) maksymalna wysokość budowli: 6 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 9.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 10.

7. Pozostałe ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200 m²;
- 2) ustalona powierzchnia działki w pkt.1 nie dotyczy podziału w celu powiększenia działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia działek budowlanych przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub komunikacyjną.

§12. Ustala się dla terenu **1U** wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: **1 %**.

§13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Dobre