

**UCHWAŁA NR XIV/119/2025  
RADY MIASTA I GMINY DOBRE**

z dnia 17 grudnia 2025 r.

**w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w wykonaniu uchwały Rady Miasta i Gminy Dobre Nr IX/57/25 z dnia 12 lutego 2025 r. o przystąpieniu do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089 obręb Dobre, gmina Dobre, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre, uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dobre Nr XXXV/368/23 Rady Gminy Dobre z dnia 22 czerwca 2023 r., Rada Miasta i Gminy Dobre uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXVI/195/2005 Rady Gminy Dobre z dnia 25 maja 2005 roku ( Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 156 z dnia 6 lipca 2005 r., poz. 5041), dla terenu działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre zwaną dalej planem.

**§ 2. 1.** Obszar planu określony został na rysunku planu granicą obszaru objętego planem.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik graficzny nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

**§ 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 z numerem wyróżniającym teren funkcjonalnego.

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 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza;

**§ 4. 1.** Ustala się obszar planu jako teren funkcjonalny określony na rysunku planu linią rozgraniczającą teren o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania i następującym oznaczeniem literowym z numerem wyróżniającym:

- 1) **1U** – teren usług

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

- 1) 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, jak schody zewnętrzne, balkony, pochylnie,

niepodparte zadaszenia wejść, tarasy na gruncie, rampy, gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego które należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

3. Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów, terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak występowania na terenie objętym planem przedmiotowej problematyki.

**§ 6. 1.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

**§ 7.** W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**§ 8. 1.** Wskazuje się obiekty podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza,
- 2) strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza, oznaczone na rysunku planu.

2. Wszelkie zagospodarowanie w strefach wymienionych w ust. 1 musi być zgodne z właściwymi przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów przeznaczonych na cel publicznyUP .

**§ 10.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu nie związanego z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną-powiatową dz. nr 2274, ul. Poniatowskiego;
2. Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w tym przepisami o odpadach.
3. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące gospodarki ściekowej:

- 1) budynki oraz działki budowlane muszą być podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób umożliwiający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;
- 2) ścieki będą odprowadzane do oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b;

b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg do kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm lub poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

4. Działki budowlane i budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.

5. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) działki budowlane i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;

6. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w energię ciepłą i gaz:

- 1) 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 lub odnawialnego źródła energii z wyłączeniem biogazowi i energii wiatrowej.

**§ 12.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**:

1. Przeznaczenie stanowi zabudowa usługowa, w tym zakład pogrzebowy wraz z budowlami towarzyszącymi w tym kaplica.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Budynki należy sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, lub jeśli nieprzekraczalna linia zabudowy nie została ustalona zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,05;

b) maksymalna – 1,0;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15;

4) udział powierzchni zabudowy:

a) minimalny – 0,1;

b) maksymalna – 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m;

6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:

a) minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

b) potrzeby parkingowe muszą być realizowane na działce lub zespole działek budowlanych objętych zamiarem inwestycyjnym.;

c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;

7) gabaryty budynków:

a) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, z dopuszczeniem 3 kondygnacji poddaszowej w przypadku realizacji dachu spadzistego;

b) maksymalna wysokość do górnej krawędzi elewacji (gzymsu, attyki) - 10,0 m;

c) dachy głównych połaci dachowych jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia do 45°. Dopuszcza się również dachy płaskie.

3. Warunki urbanistyczne:

1) dopuszcza się budynki magazynowe, garażowe lub gospodarcze, wiaty i inne budynki i obiekty budowlane towarzyszące zabudowie określonej w ust. 1. Geometria dachów jak w ust. 2 pkt 7) ppkt c);

2) budynki wymienione w pkt. 1 nie mogą być wyższe niż 8,0 m, a ich wysokość do górnej krawędzi elewacji nie może przekroczyć 6,0 m;

3) dopuszcza się realizację małej instalacji odnawialnego źródła energii złożonego z modułów fotowoltaicznych o całkowitej mocy nie większej niż 500 kW. Mała instalacja może być realizowana

jedynie jako obiekt towarzyszący, w celu zapewnienia energii elektrycznej przeznaczeniu określone w ust. 1;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek wynosi 400 m<sup>2</sup>. Ograniczenia wielkości nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielen pod urządzenia publicznej infrastruktury technicznej.

**§ 13.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 14.** Uchwała się dla obszaru objętego ustaleniami planu stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości 1%.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Dobre.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
i Gminy

**Mariusz Miąskiewicz**

**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XIV/119/2025  
z dnia 17 grudnia 2025 r.  
Rady Miasta i Gminy Dobre  
w sprawie zmiany części miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.) Rada Miasta i Gminy Dobre rozstrzyga co następuje:

**do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag**

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XIV/119/2025  
z dnia 17 grudnia 2025 r.  
Rady Miasta i Gminy Dobre  
w sprawie zmiany części miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre**

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.) Rada Miasta i Gminy Dobre określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1998 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609) zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące obsłudze terenu.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 pkt 1:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. Ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych, Ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 1 ust. 2 pkt 1 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 ust. 2 pkt 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gmin, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych, przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa Rada Gminy p.n.: „Wieloletni Program Inwestycyjny”,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy ustala się w uchwale budżetowej,

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 4. 1. Zadania w zakresie zadań wskazanych w § 1 ust. 2 pkt 1 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

**Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XIV/119/2025  
z dnia 17 grudnia 2025 r.  
Rady Miasta i Gminy Dobre  
w sprawie zmiany części miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr  
2089, obręb Dobre, gmina Dobre**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i  
zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.)**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre, dostępne są pod adresem:

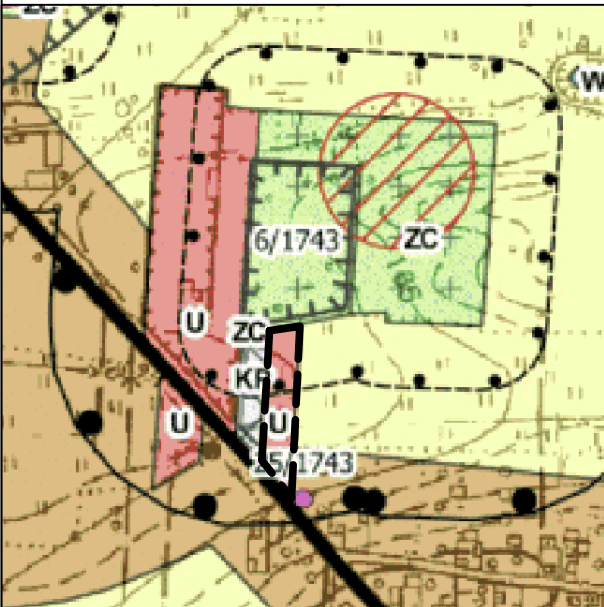
**<https://bip.gminadobre.pl/prawo-lokalne/plan-zagospodarowania-przestrzennego/dane-przestrzenne-do-zmiany-czesci-miejscowego-planu-zagospodarowania-przestrzennego-dla-terenu-dzialki-nr-2089-obreb-dobre-gmina-dobre/>**



MAPA ZASADNICZA BEZ SPRAWDZENIA W TERENIE  
Powiat miński Miasto 141206\_4, Dobre Obręb 0001, Dobre  
Działka numer: 2089 Skala : 1: 1000

Signature Not Verified  
Dokument podpisany przez  
Edyta Kowalczyk Powiat Miński  
Data: 2025.01.20 14:54:09 CET

WYRYS I LEGENDA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRE  
obszar objęty planem

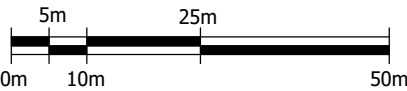


| OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH GOSPODAROWANIA |                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | Tereny placów publicznych                                                |
|                                                                     | Tereny usług komunikacyjnych                                             |
|                                                                     | Tereny infrastruktury technicznej                                        |
|                                                                     | Tereny oczyszczalni ścieków                                              |
|                                                                     | Tereny zabudowy ośrodków wiejskich                                       |
|                                                                     | Tereny istniejącej zabudowy ośrodków wiejskich z dopuszczeniem rozbudowy |
|                                                                     | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej                             |
|                                                                     | Tereny zabudowy letniskowej                                              |
|                                                                     | Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej                                   |
|                                                                     | Tereny zabudowy usługowej                                                |
|                                                                     | Tereny usług sportu i rekreacji                                          |
|                                                                     | Tereny wód śródlądowych                                                  |
|                                                                     | Tereny usług turystycznych                                               |
|                                                                     | Tereny usług turystycznych z wyłączeniem zabudowy letniskowej            |
|                                                                     | Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury     |
|                                                                     | Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej                                    |
|                                                                     | Tereny instalacji fotowoltaicznych                                       |
|                                                                     | Tereny eksploatacji surowców                                             |
|                                                                     | Tereny elektrowni wiatrowych                                             |
|                                                                     | Tereny rolne                                                             |
|                                                                     | Tereny produkcji rolnej                                                  |
|                                                                     | Tereny produkcji rolnej z wyłączeniem zabudowy zagrodowej                |
|                                                                     | Tereny istniejących cmentarzy                                            |
|                                                                     | Tereny istniejących lasów                                                |
|                                                                     | Tereny przewidziane do zalesień                                          |
|                                                                     | Tereny zieleni nieurządzonej                                             |
|                                                                     | Tereny zieleni publicznej                                                |
|                                                                     | Tereny zieleni izolacyjnej                                               |

zmiana części miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla  
terenu działki nr 2089  
obręb Dobre, gmina Dobre

Załącznik graficzny nr 1  
do uchwały nr  
Rady Miasta i Gminy Dobre  
z dnia .....2025 r.

SKALA 1:1000



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE  
USTALENIAMI PLANU:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie (wielkości podane w metrach)

oznaczenie literowe z numerem wyróżniającym terenu funkcjonalnego:

1 U - teren usług

OZNACZENIA OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH  
OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH  
PRZEPISÓW:

- strefa 50 m ochrony sanitarnej od cmentarza
- strefa 150 m ochrony sanitarnej od cmentarza

## UZASADNIENIE

Przyjmuje się „**zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre**”, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta i Gminy Dobre Nr IX/57/2025 z dnia 12 lutego 2025 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Przedmiotem planu jest określenie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową, w tym zakład pogrzebowy wraz z budowlami towarzyszącymi w tym kaplicą.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre”.

„**Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre**” obejmuje swoimi granicami działkę nr ewid. 2089 położoną w miejscowości Dobre.

W toku opracowania planu przeprowadzona została analiza zgodności jego ustaleń z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Dobre Nr XXXV/368/23 Rady Gminy Dobre z dnia 22 czerwca 2023 r. Stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został opracowywany zgodnie z procedurą określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W trakcie przygotowywania projektu planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, z określeniem terminu w jakim zainteresowani mogą zgłaszać wnioski do opracowywanego projektu dokumentu.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzono też procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Ze względu na brak przedmiotu regulacji - na obszarze planu nie określono zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) - *burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;*
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone zostały ustaleniami nieprzekraczalnych linii zabudowy

oraz zasadami kształtowania zabudowy;

- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy *Prawo ochrony środowiska*.

W przedmiotowym planie uregulowano kwestie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych.

W planie ustalono wymóg podłączania instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z obszaru planu do istniejącej kanalizacji przyłączonej do oczyszczalni ścieków.

Ponadto, plan wprowadza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Ponadto, wskazano obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych strefę 50m i 150m od cmentarza.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim nie złożyli wniosków, w których uzgodniono zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu.

- **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – na obszarze planu nie występują obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz nie odnotowano dóbr kultury współczesnej;
- **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** – z uwagi na wymóg ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, plan zawiera szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W celu utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane dopuszczono indywidualne ogrzewanie obiektów na paliwa. Ustalono, że 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 lub OZE z wyłączeniem biogazowi i energii wiatrowej.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

- **walory ekonomiczne przestrzeni** – teren planowanych usług wzbogaci i uporządkuje funkcjonalno-przestrzenną strukturę centrum miasta Dobrze. Obecnie teren nie jest zabudowany. Dzięki planowanym przekształceniom teren będzie stanowił jednolity pod względem funkcjonalnym i przestrzennym fragment miasta;
- **prawo własności** – w procesie przygotowania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez m. in. wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniono w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób;
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- **potrzeby interesu publicznego** – w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny przeznaczone na cel publiczny. Usługi będą skierowane do społeczności lokalnej zamieszkującej teren miasta i gminy co wzbogaci ofertę usługową.
- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan nie przeznacza terenów infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza lokalizacje obiektów infrastruktury technicznej, jako obiektów towarzyszących głównemu przeznaczeniu. Plan dopuszcza sytuowanie urządzeń, oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej stanowiącej cele publiczne, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach działek budowlanych. Zgodnie z ustaleniami planu ustala się podłączenie instalacji wodociągowej zasilającej nowo projektowane tereny do wodociągu gminnego;
- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniona została na stronie internetowej miasta i gminy Dobre, w sposób pozwalający na zidentyfikowanie położenia i przeznaczenia danej nieruchomości w projekcie planu;

• **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Uchwałą Nr IX/57/2025 o przystąpieniu do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089 obręb Dobre, gmina Dobre Rada Miasta i Gminy Dobre podjęła 12 lutego 2025 r. Następnie zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Miasta i Gminy Dobre kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- rozpatrzył złożone wnioski,
- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłosił o konsultacjach społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie później niż w dniu rozpoczęcia konsultacji i udostępnił ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 1 do 28 września 2025 roku.

Projekt planu wraz z Prognoza oddziaływania na środowisko był dostępny na stronie internetowej urzędu, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta i Gminy Dobre, ponadto projekt planu był dostępny w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Dobre, w godzinach pracy urzędu.

W ramach konsultacji społecznych w dniu 16 września 2025 roku w godzinach 14.00 – 16.00 Burmistrz Miasta i Gminy Dobre zorganizował spotkanie otwarte dotyczące przedmiotowego projektu planu oraz w dniu 17 września 2025 roku, w godzinach 16.00 – 18.00 odbył się dyżur projektanta.

W dniach 1- 28 września 2025 roku ( w terminie przeprowadzenia konsultacji społecznych) zainteresowani mogli składać uwagi do udostępnionego projektu planu zagospodarowania przestrzennego:

- w postaci papierowej w Urzędzie Miasta i Gminy Dobre,
- drogą pocztową na adres Urzędu Miasta i Gminy Dobre,
- w formie elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres: [urząd@gminadobre.pl](mailto:urząd@gminadobre.pl)

Z przeprowadzonych konsultacji społecznych został sporządzony Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych projektu zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089, obręb Dobre, gmina Dobre.

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym wnioski zgłaszane do projektu planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z potrzebami gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobre”, i umożliwiają zwiększenie potencjału usług na terenie gminy.

**Interes publiczny** został uwzględniony. Plan ma na celu umożliwienie wykonania inwestycji powiększającej standard życia mieszkańców miasta i gminy Dobre.

**Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Planowane realizowanie nowej zabudowy, uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Planowane inwestycje nie spowodują wydatków z budżetu gminy, które będą wiązałyby się z wykupieniem gruntów lub realizacją inwestycji celu publicznego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż „zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089 obręb Dobre, gmina Dobre” przedłożona do uchwalenia, jest zgodna z polityką przestrzenną gminy oraz właściwymi ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym, a uwzględniając wymagania ochrony środowiska tworzy podstawę do realizacji celu, jakim jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój gminy.

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Burmistrz Miasta i Gminy Dobre przedstawia Radzie Miasta i Gminy Dobre projekt zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089 obręb Dobre, gmina Dobre wraz z listą nieuwzględnionych uwag. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik Nr 2 do uchwały w sprawie planu.

Przedstawiony do uchwalenia projekt „zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 2089 obręb Dobre, gmina Dobre” powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do lepszego wykorzystania funkcji obszaru, a w rezultacie – do zwiększenia potencjału usług oświaty na terenie gminy.

Do przygotowywania projektu planu wykorzystano opracowania istniejące lub sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami, w tym przepisami:

- art. 46 i art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) - *Przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają projekty: (...) planów zagospodarowania przestrzennego (...). Organ opracowujący projekt dokumentu, o którym mowa w art. 46 lub 47, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko;*

- art. 72 ust. 1–5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2024r., poz. 54) – *W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska (...). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczeniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określa się także sposób zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi. Wymagania, o których mowa w ust. 1-3, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju*



*sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.*

- art.17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - *wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (...) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36.*

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - „*plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium*”. W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, iż w Studium obszar objęty opracowaniem planu w całości stanowi teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Porównanie planowanych do wprowadzenia w nowym planie rozwiązań planistycznych wykazuje, iż nie naruszają one ustaleń Studium, co pozwala uznać, iż nowy plan będzie realizował kierunki rozwoju i kształtował obszar w zakresie struktury przestrzennej, zgodnie z polityką zawartą w Studium.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miasta i Gminy Dobre niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy

**Mariusz Miąskiewicz**