

UCHWAŁA NR XVIII/174/2026
RADY MIASTA I GMINY DOBRE

z dnia 22 września 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre,
gmina 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
- 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 wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m;
- b) gzymsy, okapy dachu oraz inne detale wystroju architektonicznego które mogą wykraczać poza linię 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 m;
- 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 m 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 pogrzebowe, 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.

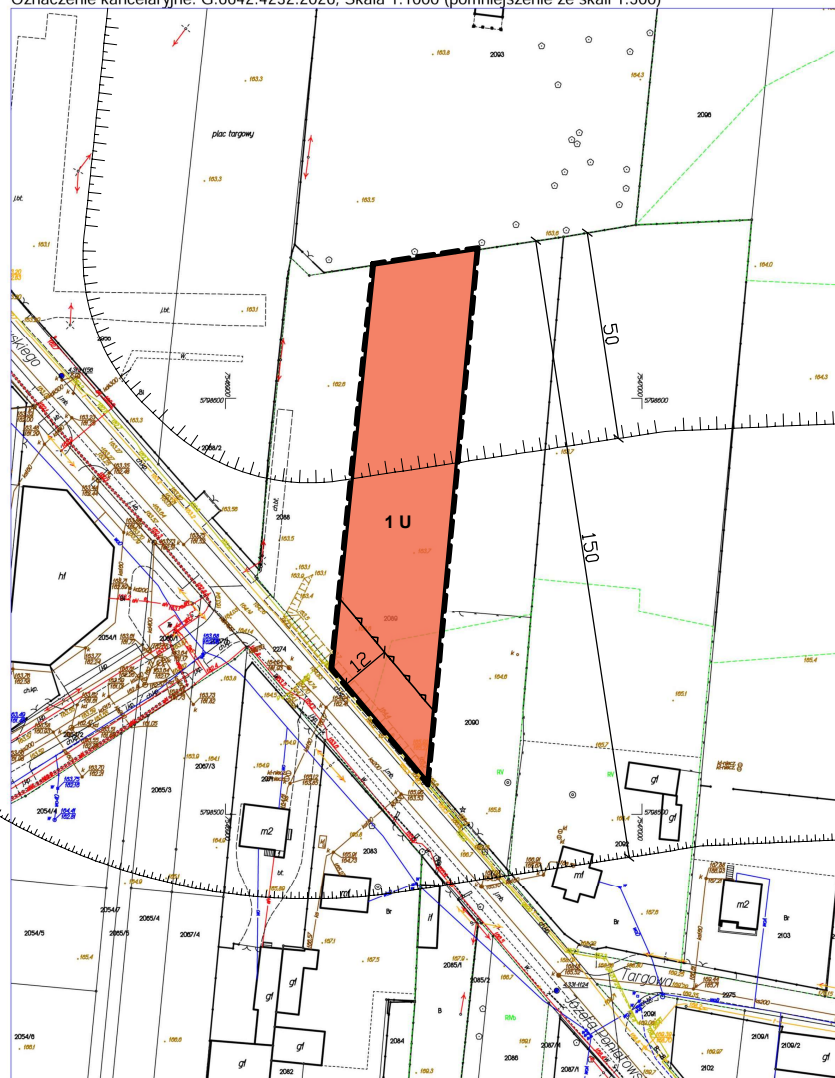
§ 12. Ustala się dla terenu **1U** wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: **1 %**.

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy

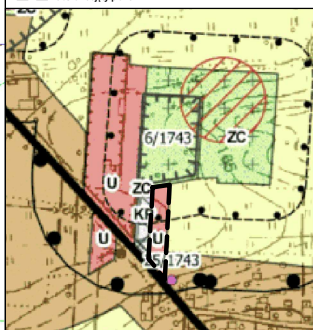
Mariusz Miąskiewicz

Referat Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego w Mińsku Mazowieckim
pow. miński, Jednostka ewidencyjna: Dobrze - miasto obręb: Dobrze
Oznaczenie kancelaryjne: G.6642.4232.2026, Skala 1:1000 (pomniejszenie ze skali 1:500)



Opracowano systemem GEO-MAP. Dokument wygenerowany automatycznie 2026.06.01 11:06:09 przez Automat Obsługi Zgłoszeń. Strona 1/1
Podpisany kwalifikowaną pieczęcią elektroniczną organu. Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału PZGIK.
Niniejsza mapa nie może służyć do celów projektowych.

WYRYS I LEGENDA ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZE



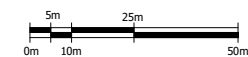
OZNACZENIA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH GOSPODAROWANIA

- 101 Tereny placów publicznych
- 102 Tereny usług komercyjnych
- 103 Tereny infrastruktury technicznej
- 104 Tereny rekreacji i sportu
- 105 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
- 106 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 107 Tereny zabudowy mieszkaniowej usługowej
- 108 Tereny zabudowy usługowej
- 109 Tereny usług sportu i rekreacji
- 110 Tereny usług kulturalnych
- 111 Tereny usług kulturalnych z wyłączeniem zabudowy technicznej
- 112 Tereny usług produkcyjnych, przemysłowych, usług i infrastruktury
- 113 Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- 114 Tereny instalacji fotowoltaicznych
- 115 Tereny eksploatacji surowców
- 116 Tereny elektroenergetyczne
- 117 Tereny rolnicze
- 118 Tereny produkcji rolniczej
- 119 Tereny produkcji rolniczej z wyłączeniem zabudowy zagrodowej
- 120 Tereny istniejących cmentarzy
- 121 Tereny istniejących basenów
- 122 Tereny przewidziane do zakazów
- 123 Tereny zakazów rolniczych
- 124 Tereny zakazów publicznych
- 125 Tereny zakazów ochrony

miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego dla działki nr 2089 w
obrębie Dobrze, w gminie Dobrze

Załącznik graficzny nr 1
do uchwały nr XVIII/174/2026
Rady Miasta i Gminy Dobrze
z dnia 22.09.2026 r.

SKALA 1:1000



OZNACZENIA GRAFICZNE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

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

oznaczenie literowe z numerem wyróżniającym teren funkcjonalny:

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

Załącznik Nr 2

Do Uchwały Nr XVIII/174/2026

Rady Miasta i Gminy Dobre

z dnia 22 września 2026 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie 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.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Dobre określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

W związku z podjęciem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, tym samym nie określa sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XVIII/174/2026

Rady Miasta i Gminy Dobre

z dnia 22 września 2026 roku

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

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.Dz. U. z 2026 r. poz.538 ze zm.), dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre są dostępne pod adresem: <https://bip.gminadobre.pl/prawo-lokalne/plan-zagospodarowania-przestrzennego/przed-przekazaniem-do-rady-miasta-i-gminy-dobre-miejscowy-plan-zagospodarowania-przestrzennego-dla-dzialki-nr-2089-w-miejscowosci-dobre-gmina-dobre/>

UZASADNIENIE

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/124/2026 z dnia 11 marca 2026 r. Rady Miasta i Gminy Dobre. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz.538, ze zm.).

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą na wykorzystanie obszaru objętego opracowaniem jako teren zabudowy związanej z usługami.

Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Dobre, o powierzchni 0,2769 ha, obejmuje teren działki nr 2089 obecnie odłogowanej.

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 Miasta i Gminy Dobre o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, a także na stronie internetowej urzędu i w BIPie, 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 (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) przeprowadzona została również procedura 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, a także szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także w zakresie krajobrazów priorytetowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) - 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 postanowieniami nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zasadami kształtowania zabudowy.
- **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan wprowadza postanowienia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy i zakazy, w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy Prawo ochrony środowiska.

W przedmiotowym planie uregulowano kwestie odprowadzania wód opadowych, określono sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

W planie zostały uwzględnione warunki określone w piśmie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim, 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, a także stanowisk archeologicznych i ich stref ochronnych.
- **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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** - w projekcie uwzględniono strefy ochronne od czynnego cmentarza, a także określono ilości miejsc parkingowych dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- **walory ekonomiczne przestrzeni** - teren opracowania posiada korzystne walory ekonomiczne ze względu na dobrą dostępność infrastrukturalną i komunikacyjną oraz położenie w granicach administracyjnych miasta i gminy Dobrze;
- **prawo własności** - w procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględnione zostało prawo własności poprzez m. in. przeprowadzenie konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, do konsultowanego projektu planu nie złożono żadnych uwag;
- **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** - brak uwarunkowań w obszarze opracowania;
- **potrzeby interesu publicznego** – w zakresie realizacji potrzeb interesu publicznego plan ustala odpowiednie zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, mające na celu zabezpieczenie interesu publicznego;

- **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci**

szerokopasmowych – plan nie przeznaczają terenów pod infrastrukturę techniczną. Plan dopuszcza natomiast lokalizację sieci infrastruktury technicznej stanowiącej cele publiczne, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w granicach opracowania.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwiające zostało składanie uwag i wniosków, przeprowadzone zostały konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz burmistrz zorganizował publiczną dyskusję nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniona została na stronie internetowej Miasta i Gminy Dobre i w Biuletynie Informacji Publicznej, w sposób pozwalający na zidentyfikowanie położenia i przeznaczenia nieruchomości w projekcie planu.

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

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, a także zamieścił ogłoszenie na stronie internetowej urzędu i w BIPie, 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,
- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- ogłosił o konsultacjach społecznych projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (zgodnie z wymaganymi przepisami) i opublikował oraz udostępnił ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie: od dnia 5 sierpnia do dnia 2 września 2026 roku, a w dniu 12 sierpnia 2026 roku zorganizował spotkanie otwarte dotyczące projektu aktu, a w dniu 26 sierpnia odbył się dyżur projektanta,
- wyznaczył termin do dnia 2 września 2026 roku w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Z przebiegu konsultacji społecznych został sporządzony „Raport z konsultacji społecznych”, który zawiera m.in. „Wykaz uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobre, w gminie Dobre” (zał. Nr 1 do Raportu). „Raport z konsultacji społecznych” został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej urzędu, a także przedłożony Radzie Miasta i Gminy Dobre wraz z projektem uchwały w sprawie miejscowego planu.

Dokumentacja prac planistycznych jest 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 wnioskami zainteresowanych osób.

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

Planowane zagospodarowanie w formie zabudowy usługowej spełnia 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:

Rada Miasta i Gminy Dobrze nie podjęła podczas obecnej kadencji uchwały przyjmującej analizę, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Plan został opracowany z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, co potwierdzono w ramach przedstawienia sposobów realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Realizacja ustaleń planu będzie miała niewielki wpływ na budżet gminy z tytułu wpływu tzw. „opłaty planistycznej” ponieważ w planie ustalono jej stawkę na poziomie 1% . Przy zagospodarowaniu terenu zgodnie z przedłożonym projektem planu nie zajdzie potrzeba realizacji inwestycji infrastrukturalnych w celu obsługi funkcji, z uwagi na przebieg sieci w sąsiedztwie opracowania. Po realizacji inwestycji, przewidzianej ustaleniami planu spodziewane są wpływy do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 2089 w obrębie Dobrze, w gminie Dobrze przedłożony do uchwalenia, jest zgodny 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.

Przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 przestrzeni usługowej na terenie gminy.

Do przygotowania projektu planu wykorzystane zostały opracowania istniejące lub sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognoza oddziaływania na środowisko” 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 (tj.Dz.U. z 2026 r. poz. 670, ze zm.)

- art. 72 ust. 4 - 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.)

Opracowany dokument nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy (uchwała Nr XXXV/368/23 Rady Gminy Dobrze z dnia 22 czerwca 2023 r.), w którym dla terenu objętego planem wyznaczono kierunek „ usługowy”. Dokument spełnia zatem zapisy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym - „plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy

Mariusz Miąskiewicz