

URZĄD GMINY DOBRA
SZCZECIŃSKA 16A
72-003 DOBRA
www.dobraszczecinska.pl



**PLAN OGÓLNY GMINY DOBRA
UZASADNIENIE**

DOBRA 2026 R.



M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

PROJEKTANT PROWADZĄCY:	MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH
PROJEKTANT:	MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK
WSPÓŁPRACA:	MGR INŻ. NATALIA RADACZYŃSKA MGR INŻ. ALEKSANDER ZAWADZKI



I. WSTĘP	7
PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRA	7
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	7
1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	7
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO	7
3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	9
3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	9
3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	12
3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	12
3.4. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	12
3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	12
3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	13
3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	13
3.8. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	14
3.9. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECE NAD ZABYTEKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	14
A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków	14
B. Obiekty zabytkowe ruchome	15
C. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków	15
D. Zabytki archeologiczne	16
3.10. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	16
3.11. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	16
3.11.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE	16
3.11.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE	17
3.12. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	17
3.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	17
3.14. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	18
3.15. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	18
3.16. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	18
3.17. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	19
3.18. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	19



4.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	19
4.1.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	19
4.2.	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA.....	20
4.3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	22
5.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	23
6.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE	23
7.	MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	24
8.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY	27
9.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	37
III.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	37
1.	STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH.....	37
2.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH	38
3.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM PRZYCZYNY WYZNACZENIA.....	39
4.	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OSZ)	40
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO UZASADNIENIA		
1.	WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	
2.	WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ	
3.	GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH	
4.	RAPORT PLANU OGÓLNEGO GMINY – PODGLĄD ZAWARTOŚCI PLIKU GML	

I. WSTĘP

PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRA

Plan ogólny to dokument planistyczny będący aktem prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130). Postanowienia planu ogólnego są wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowią przepisy ww. ustawy oraz uchwała Nr XLVI/610/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 26.10.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobra.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujących m. in. granice: obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie.

Plan ogólny jest dokumentem, który obligatoryjnie należy sporządzić dla obszaru całej gminy, w związku z czym niniejsze opracowanie obejmuje obszar gminy Dobra w granicach administracyjnych.

W planie ogólnym uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

Wyznaczając strefy planistyczne, oprócz uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, należy wziąć pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, w tym chłonność tych terenów, które nie zostały jeszcze zabudowane.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Dla obszaru gminy Dobra obowiązuje Strategia Rozwoju Lokalnego Gminy Dobra. Dokument ten określa długofalowe możliwości rozwoju gminy, a także stanowi wytyczną dla opracowań planistyczno-strategicznych obowiązujących w Gminie Dobra. W strategii wskazano cele, których realizacja ma zapewnić gminie rozwój. Rozwój kształtowany ma być m.in. poprzez poprawę dostępności do infrastruktury technicznej, poprawę dostępności komunikacyjnej w obszarze gminy, rozwój usług publicznych, zwiększenie atrakcyjności turystycznej poprzez rozwój agroturystyki, przy jednoczesnej ochronie dziedzictwa przyrodniczego gminy. Jak wskazano w Strategii, *gmina Dobra jest atrakcyjnym miejscem dla mieszkalnictwa i inwestycji.*

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, uchwalony przez Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego Uchwałą XVII/214/20 z dnia 24 czerwca 2020 r., jest jednym z trzech dokumentów – obok Strategii Rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do 2030 r. i Zachodniopomorskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, które współdecydują o przyszłości regionu.



Plan zawiera cele i kierunki polityki przestrzennej województwa podzielone na 3 części: odnoszące się do całego obszaru województwa, do obszarów funkcjonalnych oraz Szczecińskiego Obszaru Metropolitalnego jako Plan zagospodarowania miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego. Gmina Dobra została wyznaczona w strukturze sieci osadniczej jako ośrodek podstawowy gminny i zaliczona m.in. do:

1. Cel I. Wzmacnianie powiązań zewnętrznych województwa:
 - Kierunek 2. Rozwój współpracy transgranicznej z Republiką Federalną Niemiec w dziedzinie planowania przestrzennego i polityki regionalnej.
2. Cel II. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego:
 - Kierunek 1. Zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i przeciwdziałanie negatywnym skutkom antropopresji;
 - Kierunek 3. Ochrona i racjonalne korzystanie z zasobów wód powierzchniowych;
 - Kierunek 5. Ochrona powierzchni ziemi i racjonalne wykorzystanie gleb;
 - Kierunek 6. Wykorzystanie kopalin uwzględniające potrzeby gospodarcze oraz ochronę środowiska.
3. Cel IV. Przekształcenia sieci osadniczej:
 - Kierunek 2. Rozwój policentrycznej sieci osadniczej województwa, umożliwiającej procesy dyfuzji rozwoju z biegunów wzrostu do pozostałych ośrodków i poprawę spójności przestrzennej wewnątrz województwa.
4. Cel V. Ochrona dziedzictwa i krajobrazu kulturowego:
 - Kierunek 2. Obszarowa ochrona obiektów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego.
5. Cel VII. Wzrost i rozwój gospodarczy:
 - Kierunek 1. Wzrost aktywności ekonomicznej i poziomu innowacyjności w gospodarce województwa;
 - Kierunek 3. Jakościowy i ilościowy rozwój rynku pracy;
 - Kierunek 4. Wspieranie wzrostu gospodarczego poprzez rozwój turystycznego potencjału endogenicznego województwa;
 - Kierunek 5. Wykorzystanie potencjału rolniczej przestrzeni produkcyjnej województwa do rozwoju gospodarki żywnościowej i produkcji specjalistycznej.
6. Cel VIII. Poprawa zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej oraz sprawności systemu transportowego:
 - Kierunek 1. Wzmacnianie i kształtowanie systemu ponadregionalnych i transgranicznych powiązań drogowych województwa;
 - Kierunek 3. Kształtowanie systemu zewnętrznych i wewnętrznych kolejowych powiązań transportowych;
 - Kierunek 4. Rozwój transportu zbiorowego.
7. Cel IX. Rozbudowa infrastruktury technicznej, poprawa gospodarki wodno-ściekowej, rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii i zwiększenie dostępności cyfrowej:
 - Kierunek 2. Rozbudowa i modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
 - Kierunek 3. Budowa i rozbudowa sieci gazowych;
 - Kierunek 4. Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii oraz rozwój systemu rozproszonych źródeł energii;
 - Kierunek 10. Usprawnienie systemu gospodarki odpadami.
8. Cel X. Rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - Kierunek 1. Utrzymanie, funkcjonowanie i rozwój infrastruktury obronności i bezpieczeństwa państwa.
9. Cel XIV. Poprawa spójności wewnętrznej i przełamywanie peryferyjności przygranicznego obszaru funkcjonalnego:
 - Kierunek 1. Przeciwdziałanie peryferyjności w przestrzeni kraju i wykorzystanie powiązań transgranicznych.

10. Cel XVI. Racjonalizacja struktury funkcjonalno-przestrzennej i sieci osadniczej oraz wzmocnienie funkcji miejskich:
 - Wspieranie policentrycznej sieci osadniczej i funkcji miejskich;
 - Przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom rozlewania się miast.
11. Cel XVIII. Ochrona walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego:
 - Kierunek 1. Ochrona i zachowanie zasobów przyrodniczych i krajobrazu.
12. Cel XIX. Wzmacnianie szczecińskiego obszaru funkcjonalnego jako ośrodka wzrostu gospodarczego:
 - Kierunek 3. Gospodarcze wykorzystanie potencjału turystycznego.
13. Cel XX. Wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań transportowych:
Kierunek 1. Utworzenie w SOM sprawnie działających systemów transportu.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na obszarze gminy Dobra występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Natura 2000 „Jezioro Stolsko” PLH320063;
- Obszar Natura 2000 „Jezioro Świdwie” PLB320006;
- Rezerwat Przyrody: „Świdwie”;
- Użytek ekologiczny „Ptasi zakątek”;
- Korytarz ekologiczny „Puszcza Wkrzańska”;
- Pomniki przyrody.

A. Obszar Natura 2000 „Jezioro Stolsko” PLH320063

Obszar transgraniczny, sąsiadujący z obszarami Natura 2000 zlokalizowanymi po stronie niemieckiej. Obejmuje tereny o powierzchni 92 ha, z czego 28,5 ha po stronie polskiej. Położony jest na Równinie Polickiej w Puszczy Wkrzańskiej. Poza jeziorem chroni swymi granicami fragmenty siedlisk leśnych i bagiennych w południowej części Puszczy Wkrzańskiej. Zbiornik jeziora Stolsko jest zeutrofizowany, z dnem mulistym, z silnie rozwiniętym pasem szuwarów i roślinnością wodną. Z drugiej strony stwierdzono występowanie w nim łąk ramienicowych i w Niemczech zaklasyfikowany jest do siedliska 3140 (jeziora mezotroficzne z łąkami ramienicowymi). Z jeziora wypływa rzeka Gunica stanowiąca lewy dopływ rzeki Odry. Południe obszaru charakteryzuje się krajobrazem falistym wysoczyzny morenowej z misą jeziora, natomiast północ obszaru charakteryzuje się krajobrazem pagórkowatym z bezodpływowymi zagłębieniami terenu. Jest miejscem występowania i rozrodu płazów, gadów i ptaków oraz miejscem zimowania ptaków, żerowania i odpoczynku ptaków wodno-błotnych, zwłaszcza żurawi i gęsi, co czyni go obszarem ważnym z punktu widzenia ochrony przyrody.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszar Natura 2000 „Jezioro Stolsko” PLH320063. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową SJ,*
- *strefa otwarta SO,*
- *strefa infrastrukturalna SI.*

B. Obszar Natura 2000 „Jezioro Świdwie” PLB320006

Obszar położony jest w granicach województwa zachodniopomorskiego, w gminie Police i gminie Dobra. Obejmuje południowy fragment mezoregionu Równiny Wkrzańskiej, gdzie rzeźba terenu jest urozmaicona w pagórki, wały wydmore, zatorfione niecki deflacyjne i kotliny wytopiskowe z położonym centralnie, eutroficznym jeziorem Świdwie. Akwen jest wypłycony, o średniej głębokości wynoszącej 0,7 m i maksymalnej głębokości sięgającej 2,1 m. zarasta roślinnością



szuwarowa, z charakterystyczną mozaiką siedlisk w jego otoczeniu u (łąki i nieużytki, szuwały trzcinowe i turzycowe, olsy). Pozostałą część pokrywają lasy i bory Puszczy Wkrzańskiej (bory sosnowe świeże, bagienne, buczyny, olsy). Natomiast od południowego-zachodu rozległe, poprzecinane rowami melioracyjnymi grunty rolne tj. łąki, pastwiska, grunty orne, w mozaice z niewielkimi śródpolnymi zadrzewieniami, małymi zbiornikami wodnymi i zabagnionymi nieckami. Jezioro jest ważną ostoją ptaków wodno-błotnych, zarówno lęgowych jak i przelotnych. Dostatek szuwarów i turzycowisk sprawia, że obszar ten stanowi istotne lęgowisko chruścieli, w szczególności zielonki Zapornia parva, kropiatki Porzana porzana i wodnika Rallus aquaticus. Znaczne zagęszczenia osiągają tu także populacje podrózniczka Luscinia svecica, gęgawy Anser anser i krakwy Mareca strepera.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Natura 2000 „Jezioro Świdwie” PLB320006. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa usługowa SU,*
- *strefa gospodarcza SP,*
- *strefa produkcji rolniczej SR,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa zieleni i rekreacji SN,*
- *strefa górnictwa SG,*
- *strefa otwarta SO.*

C. Rezerwat Przyrody „Świdwie”

Rezerwat powołany w 1963 r. o powierzchni 904,04 ha. Jest to rezerwat faunistyczny ptaków, podtyp ekosystemu: jezior mezotroficzných i eutroficzných oraz stawów. Celem ochrony jest zachowanie zarastającego jeziora Świdwie oraz przyległych lasów i innych gruntów, stanowiących ostoję licznych gatunków ptaków, jak również będących miejscem odpoczynku i żerowania ptaków przelotnych. Rezerwat objęty jest ochroną na podstawie prawa międzynarodowego – jest to obszar wodno-błotny wyznaczony na mocy Konwencji Ramsarskiej. Obowiązuje na nim Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 14 października w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu Świdwie oraz Zarządzenie Nr 2/2016 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie", zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 20 października 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie" zmienione Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 28 grudnia 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody "Świdwie". W planie ochrony wskazano, że przyrodniczymi i społecznymi uwarunkowaniami realizacji celu jest ochrona walorów rezerwatu ekosystemu jeziora Świdwie jako ostoi: ptaków lęgowych, szczególnie żurawia, podrózniczka, wąsatki, pliszki cytrynowej, zielonki, kropiatki, wodnika, gęgawy, baka, bączka, błotniaków i ptaków ciewkowych; gatunków niełgowych, migrujących i zalatujących, zwłaszcza: żurawia, gęgawy, gęsi zbożowej i białoczelnej oraz siedlisk łąkowych i leśnych okalających jezioro. Ochroną objęte są także nieliczne populacje rzadkich i chronionych gatunków flory naczyniowej i zarodnikowej oraz bioty grzybów i porostów.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice Rezerwat Przyrody „Świdwie”. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa zieleni i rekreacji SN,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa otwarta SO.*

D. Użytek ekologiczny „Ptasi zakątek”

Użytek ekologiczny usytuowany jest w zachodniej części wsi Dołuże o powierzchni 0,3890 ha. Obejmuje obszar bagienny ze zbiornikiem wodnym stanowiąc teren atrakcyjny dla ptaków, zwłaszcza wodno-błotnych. Celem ochrony jest zachowanie szczególnej wartości przyrodniczej jako obszaru niezwykle atrakcyjnego dla ptaków, zwłaszcza wodno-błotnych, cechującego się dużą bioróżnorodnością w zakresie ornitofauny, na którym występują gatunki ptaków rzadkie i zagrożone.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice użytku ekologicznego „Ptasi zakątek”. W jego granicach wyznaczono strefę zieleni i rekreacji SN.

E. Korytarz ekologiczny „Puszcza Wkrzańska”

Korytarz ten stanowi składową Korytarza Północnego, jednego z siedmiu głównych korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym, wyróżnionych w 2011r. jako odcinki korytarzy paneuropejskich, których rolą jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu. Korytarz Północny łączy Puszcę Augustowską na północnym wschodzie Polski (granica z Litwą) z Cedyńskim Parkiem Krajobrazowym na północnym zachodzie (granica z Niemcami).

Główny korytarz ekologiczny Północny (KPn) na terenie gminy Dobra umożliwia zachowanie spójności obszarów leśnych i chronionych, ułatwia migrację gatunków. Ponadto zapobiega fragmentyzacji i izolacji siedlisk oraz spadkowi różnorodności genetycznej, a także przyczynia się do poprawy bioróżnorodności na terenie gminy.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice korytarza ekologicznego „Puszcza Wkrzańska”. W jego granicach wyznaczono następujące strefy:

- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa górnictwa SG,*
- *strefa otwarta SO,*
- *strefa komunikacyjna SK.*

F. Pomniki przyrody

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie (ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 ze zm.).

W granicach gminy występują 3 pomniki przyrody (wg GDOŚ, stan na 01.2025 r.). Wśród nich wyróżnić można zarówno pojedyncze drzewa jak i ich skupiska. Do drzewostanu należą takie drzewa



jak: jesion wyniosły, platan klonolistny oraz grab pospolity.

3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Dla rzeki Gunicy przepływającej przez obszar gminy Dobra zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, ustalono, że teren gminy Dobra, znajduje się:

- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Ponadto teren gminy Dobra, znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe, a tym samym pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. W ich granicach dominuje strefa otwarta SO. Tereny te występują również w niewielkim fragmencie w granicach strefy infrastrukturalnej SI.

3.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Grunty zmeliorowane stanowią obszary, które dla osiągnięcia możliwości intensywnego użytkowania rolniczego poddane zostały kompleksowym zabiegom melioracyjnym, obejmującym między innymi wdrożenie drenażu oraz stworzenie sprawnych systemów odwodnieniowych. W związku z tym, planując zagospodarowanie tych zmeliorowanych terenów pod funkcje mieszkalne, gospodarcze lub usługowe, konieczne jest uwzględnienie wymogów w zakresie utrzymania i bieżącej konserwacji urządzeń służących do melioracji.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obszary gruntów zmeliorowanych. Na etapie sporządzania planów miejscowych należy wziąć pod uwagę ich występowanie przy zagospodarowaniu terenów, w tym w szczególności tych przeznaczonych pod zabudowę.

3.4. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy zweryfikowano kilkanaście potencjalnych miejsc występowania ruchów masowych – zwłaszcza w północnej części gminy, na północ od Rybocina oraz na południu w rejonie miejscowości Buk, Dołuje i Kościnie. Jedyny teren zagrożony ruchami masowymi występuje na zboczu wzniesienia na wschód od jeziora Stolsko.

3.5. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Dobra występują ujęcia wody. Ustanowione zostały strefy ochrony bezpośredniej

ujęć wód podziemnych w obrębach: Skarbimierzyce, Dołuje, Bezrzecze, Buk, Wołczkowo, Dobra, Mierzyn 3 i Grzepnica. Ponadto na terenie gminy obowiązuje strefa ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia granice stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych. W ich granicach wyznaczono następujące strefy planistyczne: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa usługowa SU, strefa gospodarcza SP, strefa infrastrukturalna SI, strefa zieleni i rekreacji SN oraz strefa otwarta SO. Plan ogólny uwzględnia granicę strefy ochrony pośredniej ujęcia wody. W jej granicach wyznaczono następujące strefy planistyczne: strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ, strefa usługowa SU, strefa handlu wielkopowierzchniowego SH, strefa gospodarcza SP, strefa infrastrukturalna SI, strefa zieleni i rekreacji SN, strefa cmentarzy SC, strefa górnictwa SG, strefa otwarta SO, strefa komunikacyjna SK.

3.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Dobra nie występują zbiorniki wód śródlądowych, dla których wyznaczono obszary ochronne.

3.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze gminy Dobra występują udokumentowane złoża – kruszywa naturalnego, torfu oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej.

Złóża kopalin na terenie gminy Dobra

Nazwa złoża	Num er złoża	Kopalina	Powierzchnia złoża [ha]	Przewidywany sposób eksploatacji	Stan zagospodarowania
Lubieszyn	KN 1553 5	Złóża piasków i żwirów	1,74	odkrywkowy	złożo rozpoznane szczegółowo
Sławoszewo II	TO 1194 2	Torfy	0,92	odkrywkowy	złożo rozpoznane szczegółowo
Sławoszewo II	TO 1194 2	Kreda	0,31	odkrywkowy	złoża rozpoznane szczegółowo
Wąwelnica	IB 2491	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	23,92	-	Złoża rozpoznane wstępnie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego

Sposób uwzględnienia w POG



Plan ogólny uwzględnia granice złóż, obszarów i terenów górniczych. Złoże Lubieszyn znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Złóża Sławoszewo II znajdują się w strefie górnictwa SG. Natomiast złoże Wąwelnica będące w fazie rozpoznania wstępnego znajduje się w strefie otwartej SO oraz w strefie gospodarczej SP.

3.8. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Dobra położona jest poza obszarami uzdrowisk oraz poza obszarami ochrony uzdrowisk.

3.9. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Dobra przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:

- obiekty, w tym wiatrak, parki, pałace, kościoły i cmentarze wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków w tym również cmentarze oraz parki, występujące na terenie gminy,
- stanowiska archeologiczne ujęte w gminnym i wojewódzkim rejestrze zabytków.

A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014 poz. 1446 ze zm.) przedstawia poniższa tabela.

Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze
1	Bezrzecze	- kościół pw. MB Różańcowej, XV w. (nawa), XIX w. (wieża)	A-503 z 26.07.1979
		- cmentarz przykościelny, XV-XX w.	A-503 z 04.03.2014
		- park dworski, 2 poł. XVIII., 4 ćw. XIX w.	A-864 z 20.07.1979
2	Buk	- kościół pw. św. Antoniego, 2 poł. XIII w, przeb. XV i XIX w.	A-498 z 14.05/1956
		- cmentarz przykościelny, XIII – XX w.	A-498 z 30.12.2013
3	Dobra	- kościół pw. MB Królowej Świata, 2 poł. XIII w, przeb. 1770, 1875r.	A-497 z 14.05.1956
		- park dworski, poł. XIX w., rozb. pocz. XX w.	A-541 z 18.06.1979
4	Dołuje	- cmentarz ewangelicki, poł XIX w.	A-1566 z 08.08.2016
5	Kościno	- kościół pw. MB Fatimskiej, poł. XIX w.	A-1136 z 03.08.1990
		- cmentarz przykościelny, poł XIX w.	A-1136 z 03.08.1990

PLAN OGÓLNY GMINY DOBRA
UZASADNIENIE

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze
		- park dworski, XVII, pocz. XX w.	A-577 z 21.06.1979
6	Mierzyn	- kościół pw. MB Bolesnej, 2 poł. XIII w, przeb. XVII, XIX w. - cmentarz przykościelny, XIII – XX w. - wiatrak koźlak, 2 poł. XIII w, przeb. XVII, XIX w.	A-477 z 31.07.1956 A-477 z 27.01.2014 A/523 z 22.12.1965
8	Rzędziny	- park dworski, XVII, XIX w.	A-532 z 26.07.1979
9	Skarbimierzyce	- park dworski, 2 poł. XVIII, poł. XIX – pocz. XX w.	A-531 z 21.06.1979
10	Stolec	- kościół pw. św. Maksymiliana Marii Kolbe, 1731 – 1735r. - cmentarz przykościelny (bramka + pomnik von Ramin), poł. XVI w., 1 poł. XVIII, XX w. - pałac nr 21, 1721 – 1727 - park pałacowy, 1 poł. XVIII w. – kon. XIX w.	A-507 z 22.01.1963 A-507 z 16.05.2000 A-536 z 22.12.1965 A-536 z 25.11.1978
11	Wąwelnica	- kościół pw. MB Częstochowskiej, 2 poł. XIII, XV/XVI w., przeb. 1777 i 1883r.	A-508 z 22.12.1965
12	Wołczkowo	- kościół pw. MB Szkaplerznej, 2 poł. XIII w., przeb. 1866 i 1900r - cmentarz przykościelny, XIII – XX w.	A-509 z 01.08.1956 A-509 z 30.12.2013

Źródło: Gminna ewidencja Zabytków Gminy Dobra (Zarządzenie Nr 150/2019 Wójta Gminy Dobra z dnia 18 września 2019 r.), stan na dzień 08.10.2025 r.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

B. Obiekty zabytkowe ruchome

Na terenie gminy Dobra znajdują się obiekty zabytkowe ruchome:

- wyposażenie kościoła MB Różańcowej w Bezzreczu – 3 pozycje,
- wyposażenie kościoła św. Antoniego Padewskiego w Buku – 4 pozycje,
- wyposażenie kościoła MB Królowej Świata w Dobrej – 4 pozycje,
- wyposażenie kościoła MB Bolesnej w Mierzynie – 9 pozycji,
- wyposażenie kościoła MB Częstochowskiej w Wąwelnicy – 2 pozycje
- wyposażenie kościoła MV Szkaplerznej w Wołczkowie – 15 pozycji

C. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków



Na terenie gminy Dobra występują liczne obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to zabytki architektury i budownictwa, w tym zespoły i obiekty o lokalnych walorach historycznych, a także obiekty małej architektury i stanowiska archeologiczne. Pełen wykaz zabytków ujętych Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w Programie opieki nad zabytkami gminy Dobra na lata 2024-2027, przyjętym uchwałą Nr LI/680/2024 Rady Gminy Dobra z dnia 25 kwietnia 2024 r.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obiekty objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

D. Zabytki archeologiczne

Zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na terenie gminy znajdują się trzy obiekty archeologiczne wpisane do rejestru zabytków. Są to na terenie wsi Dobra:

- cmentarzysko kurhanowe, st.59,
- kurhan
- obozowisko, st.53.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględni stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3.10. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Dobra nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3.11. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

3.11.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze gminy Dobra występują tereny zamknięte RON wynikające z decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Nieruchomości stanowiące tereny zamknięte MON wskazano w poniższej tabeli, a na załączniku graficznym do uzasadnienia wskazano ich strefy ochronne.

Obszary zamknięte RON nie są objęte ustaleniami planu ogólnego.

Zestawienie terenów zamkniętych RON w gminie Dobra

Nr działki	Obręb
254	Wołczkowo
254/1	Wołczkowo

Nr działki	Obręb
255	Wołczkowo
258	Wołczkowo
259	Wołczkowo
437/2	Wołczkowo
438	Wołczkowo
439	Wołczkowo
440	Wołczkowo
441	Wołczkowo
437/1	Wołczkowo
27/1	Bezrzecze

Załącznik do decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej wraz z decyzjami zmieniającymi.

Sposób uwzględnienia w POG

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130), art. 13a. obszary zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, są wyłączone z uchwalenia planu ogólnego.

W związku z powyższym tereny zamknięte RON w gminie Dobra nie są objęte ustaleniami planu ogólnego.

3.11.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE

Na obszarze gminy Dobra występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, tj. tereny przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, tereny zamknięte stanowią następujące działki:

Zestawienie terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Dobra

Nr działki	Obręb
27	Dołuje
20	Kościno

Źródło: Załącznik do decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi

Sposób uwzględnienia w POG

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130), art. 13a. obszary zamkniętych ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu objęte są ustaleniami planu ogólnego.

Powyższe działki, przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Dobra zostały uwzględnione w POG w strefie komunikacyjnej wyznaczonej na terenach komunikacji kolejowej.

3.12. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Dobra nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI



Remediacji należy poddawać glebę, ziemię lub wody gruntowe w przypadku, jeśli wystąpiły zanieczyszczenia na danym terenie. Ma ona na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska.

W obszarze gminy Dobra znajduje się nieczynne składowisko odpadów w miejscowości Dołuje, dla którego opracowano projekt rekultywacji składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne zlokalizowanego w Dołujach oraz przeprowadzenie kompleksowej rekultywacji technicznej i biologicznej.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obszary rekultywacji. Obszar rekultywacji znajduje się w strefie otwartej SO.

3.14. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy Dobra wyznaczono 5 obszarów zdegradowanych oraz zawierające się w nich obszary rewitalizacji zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/379/2017 Rady Gminy Dobra z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu Rewitalizacji dla Gminy Dobra na lata 2017-2023, zmienionego uchwałą Nr XXXII/431/2018 Rady Gminy Dobra z dnia 26 kwietnia 2018 r. Obszary zdegradowane obejmują granicami sołectwa: Stolec, Rzędziny, Buk, Wąwelnica (Lubieszyn), Skarbimierzycze (Redlica). Obszarami rewitalizacji zostały objęte obszary zabudowane sołectw: Stolec, Rzędziny, Buk, Skarbimierzycze (Redlica) oraz Wąwelnica (Lubieszyn), o powierzchni 183,4 ha.

Na terenie gminy Dobra obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji dla Gminy Dobra na lata 2017-2023.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji. Obszary te znajdują się w następujących strefach:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,
- strefa usługowa SU,
- strefa gospodarcza SP,
- strefa produkcji rolniczej SR,
- strefa infrastrukturalna SI,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefa cmentarzy SC,
- strefa otwarta SO,
- strefa komunikacyjna SK.

3.15. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Rada powiatu polickiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym na terenie gminy Dobra obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją

3.16. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy Dobra występuje wiele gruntów rolnych klas chronionych, a mianowicie ok. 1752 ha.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia grunty rolne klasy II, III, IIIa, IIIb. Znajdują się one głównie w strefie otwartej SO. Występują również w: strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną SJ, strefie usługowej SU – tereny istniejącej zabudowy oraz w: strefie handlu wielkopowierzchniowego SH, strefie gospodarczej SP, strefie infrastrukturalnej SI, strefie zieleni i rekreacji SN, strefie cementarnej SC oraz strefie komunikacyjnej SK.

Grunty leśne na terenie gminy Dobra zajmują ok 4422,2 ha.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO. Pozostałe grunty leśne, o stosunkowo niewielkiej powierzchni, przeznaczone są pod strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SG, SK. Są to grunty, które zostały przeznaczone na cele nieleśne w obowiązujących planach miejscowych, stanowią luki w istniejącej zabudowie lub stanowią łączne zagospodarowanie z gruntami już zainwestowanymi. Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zostać ujęte jako lasy.

3.17. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

W bezpośrednim sąsiedztwie z gminą Dobra znajdują się Zakłady Chemiczne S.A. oraz Polyolefins S.A. w Policach (9 km od gminy Dobra), zaliczane do zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Z przedstawionych informacji na temat środków bezpieczeństwa i sposobu postępowania w przypadku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej dla powyższych obiektów wynika, iż po przeprowadzeniu gruntownej analizy zagrożeń możliwych do wystąpienia na tych terenach oraz rozwiniętych, szczegółowych awarii, nie stanowią istotnego zagrożenia dla mieszkańców gminy Dobra. W przypadku najgroźniejszych zdarzeń, przy założeniu niesprzyjających i mało prawdopodobnych warunków pogodowych, maksymalny zasięg chmury zanieczyszczeń (amoniaku) obejmie znaczną część gminy Dobra (tereny Puszczy Wkrzańskiej).

3.18. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Dobra nie występuje pas nadbrzeżny.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Baza oświatowa

Na terenie gminy Dobra funkcjonują 2 publiczne placówki wychowania przedszkolnego. Na szkolnictwo podstawowe składa się natomiast 5 szkół podstawowych.

- Przedszkole nr 1 w Mierzynie
- Przedszkole nr 2 w Mierzynie
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Przyjaciół Dzieci w Mierzynie,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Bezrzeczu,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Dołujach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Rzędzinach
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Konstantego Ildefonsa Gałczyńskiego w Dobrej.

W zakresie publicznego szkolnictwa średniego na terenie gminy nie funkcjonują takie jednostki.



Na terenie gminy Dobra w zakresie kultury funkcjonuje Gminne Centrum Kultury i Bibliotek w Dobrej, z siedzibą przy ul. Granicznej 31 w Dobrej. Filie Gminnego Centrum Kultury i Bibliotek w Dobrej rozmieszczone są w miejscowościach: Bezrzecze, Dołuje, Rzędziny, Skarbimierzyce, Stolec, Wołczkowo i Wąwelnica i składają się z 8 klubów i 4 bibliotek. GCKiB jest organizatorem szeregu imprez, część odbywa się cyklicznie, ciesząc się ogromną popularnością wśród mieszkańców gminy. Obecnie oferuje mieszkańcom wiele wydarzeń, umożliwiających realizację własnych zainteresowań, pasji, a także uczestniczenia w różnego rodzaju formach aktywności kulturalnej i artystycznej.

Baza sportowa

Na terenie gminy Dobra funkcjonuje teren sportowo-rekreacyjny Mierzynianka, na którego terenie znajdują się m.in.:

- boisko do piłki nożnej z trybuną,
- boisko do piłki siatkowej,
- ścieżka zdrowia,
- wieża widokowa,
- urządzenia do uprawiania kalisteniki,
- dwa place zabaw dla dzieci,
- świetlica wiejska,
- staw z pomostami.

W 2012 roku powstał kompleks sportowy Orlik 2012 w Dobrej, na którego terenie znajdują się m.in.:

- boisko do piłki nożnej z trybuną,
- wielofunkcyjne boisko do piłki siatkowej i koszykówki,
- dwa korty do gry w tenisa ziemnego,
- plac zabaw dla dzieci,
- skatepark,
- minigolf.

Gmina Dobra systematycznie rozwija sieć tras rowerowych. Obecnie na terenie gminy znajduje się ok 24km ścieżek rowerowych, Powstało 5 ścieżek, w tym ścieżka edukacyjna:

- Ścieżka rowerowa Łęgi - Stolec (5 km),
- Ścieżka rowerowa Dobra - Głębokie (7,5 km),
- Ścieżka rowerowa Buk - Łęgi (7 km),
- Ścieżka edukacyjna Dobra - schronisko (3 km),
- Ścieżka rowerowa Buk - schronisko (2,5 km).

W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie gminy Dobra funkcjonują:

- NZOZ Centrum Medyczne AGMED w Mierzynie,
- NZOZ Centrum Medyczne AGMED - Filia Dobra,
- Centrum Medyczne Dobra,
- NZOZ Przychodnie Medycyny Rodzinnej - Filia Bezrzecze,
- NZOZ SALUS, Dołuje

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a także wyznacza nowe tereny, na których tego typu inwestycje mogą być realizowane.

4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Infrastruktura drogowa

W gminie Dobra sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: krajowa, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszymi elementami składowymi krajowego i regionalnego systemu transportowego przebiegającego przez obszar gminy są:

Droga krajowa

Numer drogi	Przebieg
10	Lubieszyn - Płońsk

Źródło: Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie

Drogi powiatowe

Numer drogi	Przebieg	Klasa
3917Z	Dobra - Lubieszyn	Z
3911Z	Dobra – Sławoszewo – Bartoszewo	Z
3907Z	Szczecin –Wołczkowo – Dobra – Buk – Łęgi - Stolec - Dobieszczyń	Z
3918Z	Wąwelnica – Dołuje	Z
3919Z	Kościno – Dołuje	Z
3920Z	Dołuje – Stobno – Będargowo	Z
3922Z	Stobno – Mierzyn	Z
3908Z	Stolec – Rzędziny	Z
3909Z	Rzędziny – Łęgi – Buk	Z
3912Z	Rzędziny – Łęgi	Z
3916Z	Bezrzecze – Wołczkowo	Z
3915Z	Buk – Lubieszyn	Z

Źródło: Starostwo Powiatowe w Policach

Na obszarze gminy istnieją również drogi niezaliczone do żadnej z wymienionych kategorii. Są to drogi niepubliczne. Budowa, utrzymanie, finansowanie zadań i oznakowanie tych dróg należy do zarządcy terenu.

Przez teren gminy Dobra przebiega jedna droga krajowa nr 10 (klasy technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego) zarządzana przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Ponadto planowana jest realizacja odcinka drogi w nowym korytarzu drogi krajowej nr 10 jako drogi klasy technicznej GP – główna ruchu przyspieszonego. Po wybudowaniu drogi krajowej na odcinku Szczecin – węzeł drogowy „Dołuje”, odcinek drogi krajowej zastąpiony nowo wybudowanym odcinkiem drogi z chwilą oddania go do użytkowania zostanie pozbawiony dotychczasowej kategorii i zaliczony do kategorii drogi wojewódzkiej.

Ustala się także realizację drogi krajowej S6 pomiędzy węzłem drogowym „Szczecin Zachód” (autostrada nr A6) a węzłem drogowym „Goleniów Północ” (drogi ekspresowe nr S3 i nr S6), jako drogi klasy technicznej S – ekspresowa. Droga ta stanowić będzie zachodnie drogowe obejście Szczecina w relacji węzeł Goleniów na S3-S6 ze stałą przeprawą Święta–Police do A6 z połączeniem w kierunku autostrady A20 w Niemczech.

Infrastruktura kolejowa

Przez gminę Dobra przebiegają linie kolejowe nr 408 i nr 429 przy południowej granicy gminy. Jednakże gmina nie jest zaopatrzona w stacje kolejowe.



Planowana jest budowa kolejowego zachodniego obejścia Szczecina. Linia ta powinna przebiegać w sposób niekolidujący z projektowaną drogą ekspresową S6, drogą krajową nr 10, w rejonie miejscowości Dołuje.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Tereny kolejowe a także główne trakty komunikacyjne zlokalizowane są w strefie SK. Tereny komunikacji, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, mogą być realizowane we wszystkich strefach.

Plan ogólny uwzględnia nowy projektowany przebieg dróg krajowych i nowej linii kolejowej – realizacja odcinka drogi w nowym korytarzu drogi krajowej nr 10, jako drogi klasy technicznej GP – główna ruchu przyspieszone, oraz drogi krajowej na odcinku Szczecin – węzeł drogowy „Dołuje”. Obszary znajdują się do czasu określenia linii rozgraniczających w strefie SO, wolnej od zabudowy, w celu zabezpieczenia rezerw terenowych pod te inwestycje.

4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w wodę

Źródłami zaopatrzenia mieszkańców w wodę przeznaczoną do spożycia są następujące wodociągi:

- wodociąg Wołczkowo obsługujący miejscowość Wołczkowo o produkcji wody 34 248 m³/rok;
- wodociąg Dołuje obsługujący miejscowości Dołuje, Wąwelnica, Redlica, Kościno, Lubieszyn o produkcji wody 151 717 m³/rok – ustanowiona strefa ochronna obejmująca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej;
- wodociąg Grzeczynica obsługujący miejscowości Grzeczynica, Łęgi, Rzędziny, część miejscowości Dobra, Stolec, Płochocin i Sławoszewo o produkcji wody 156 917 m³/rok – objęte strefą ochrony bezpośredniej oraz pośredniej;
- wodociąg Dobra obsługujący część miejscowości Dobra o produkcji wody 12 500 m³/rok;
- wodociąg Skarbimierzycze obsługujący miejscowości Skarbimierzycze i Mierzyn o produkcji wody 112 907 m³/rok;
- wodociąg Bezrzecze obsługujący miejscowość Bezrzecze o produkcji wody 83 516 m³/rok;
- wodociąg Buk obsługujący miejscowość Buk o produkcji wody 3 450 m³/rok.

Część obszaru gminy położona jest w strefie ochronnej pośredniej komunalnego ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie.

Gospodarka ściekowa

Na terenie gminy Dobra zlokalizowane są dwie oczyszczalnie ścieków. Oczyszczalnia ścieków w Lubieszynie to oczyszczalnia typu „Bioclere”, której odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest Mała Gunica. Natomiast oczyszczalnia ścieków w Redlicy jest oczyszczalnia gminną.

Według danych GUS na 2023 r, w gminie ponad 87,5 ogółu ludności korzysta z sieci kanalizacyjnej.

Do kanalizacji deszczowej odprowadzane są wody opadowe i roztopowe z części utwardzonych dróg, której ujście stanowią istniejące ciek wodne. Problem stanowić może miejscami zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych na działkach zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie panują złe warunki gruntowo-wodne, z tego względu ważne jest odpowiednie zagospodarowanie działek (odpowiednia powierzchnia biologicznie czynna terenu, niewielkie zbiorniki retencyjne).

Gospodarka odpadami

Na terenie gminy Dobra nie funkcjonuje żadne składowisko odpadów. Za odbiór odpadów w gminie odpowiada gmina, która w drodze przetargu wyłania firmę. W gminie znajduje się jeden punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych „PSZOK”.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

Na terenie gminy Dobra znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV relacji Krajnik – Glinki. Wzdłuż linii elektroenergetycznej obowiązuje pas technologiczny wraz z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Projektowana jest także przesyłowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Glinki – Krajnik – Pomorzany wraz z pasem technologicznym o szerokości 50 m.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie gminy Dobra występują:

- a. linie napowietrzne 110 kV relacji:
 - GPZ Gumieńce (GUM) - GPZ Polmo (PMO) na odcinku od słupa 31 do słupa 20 linia dwutorowa, drugi tor relacji GPZ Pomorzany (POM) GPZ Redlica (RLA),
 - GPZ Pomorzany (POM) – GPZ Redlica (RLA) na odcinku od słupa 31 do słupa 20 linia dwutorowa, drugi tor relacji GPZ Gumieńce (GUM) – GPZ Polmo (PMO),
 - GPZ Redlica (RLA) – GPZ Glinki (GLN) na odcinku od słupa numer 12/102 do słupa 35/125 linia dwutorowa; drugi tor (220 kV) relacji GPZ Glinki (GLN) – GPZ Krajnik (KRA) oraz konstrukcje wsporcze, będące własnością PSE,
 - GPZ Gumieńce (GUM) - GPZ Pomorzany (POM),
- b. stacja elektroenergetyczna 110 kV GPZ Redlica (RLA),
- c. linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN – 15 kV),
- d. linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn – 0,4 kV),
- e. stacje elektroenergetyczne SN/nn,
- f. infrastruktura teletechniczna (kable teletechniczne ziemne, kanalizacja teletechniczna, światłowody).

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz

Przez teren gminy Dobra nie przebiega przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Gmina zasilana jest gazem przewodowym średniego ciśnienia z miasta Szczecin. Stopień gazyfikacji gospodarstw domowych w gminie Dobra wynosi 72,81%.

Sposób uwzględnienia w POG

Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury technicznej. Część z nich znajduje się w wyodrębnionych strefach infrastruktury SI a pozostała część w strefie SO. Infrastruktura techniczna na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, może być realizowana we wszystkich strefach. Strefy ochronne od infrastruktury i ograniczenia z nimi związane obowiązują do czasu istnienia danej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Dla województwa zachodniopomorskiego nie został jeszcze uchwalony audyt krajobrazowy.

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

Kluczowym elementem planowania przestrzennego jest uwzględnienie opracowania ekofizjograficznego, które stanowi podstawowe źródło wiedzy o środowisku przyrodniczym i jego wzajemnych relacjach z zagospodarowaniem terenu gminy. Dokument ten identyfikuje i analizuje uwarunkowania wynikające z budowy geologicznej, rzeźby terenu, klimatu lokalnego, stosunków



wodnych, szaty roślinnej oraz występowania obszarów chronionych, które determinują założenia planu ogólnego.

7. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie wartości M_{20}

Dla gminy Dobra w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, figuruje prognoza liczby ludności do 2060 roku

Tabela nr 1. Liczba ludności w gminie Dobra w latach 2003 – 2023

Lata	Liczba ludności
2003	10320
2004	11196
2005	11892
2006	12756
2007	13822
2008	14735
2009	15581
2010	16584
2011	17511
2012	18357
2013	19301
2014	20144
2015	20866
2016	21611
2017	22511
2018	23472
2019	24292
2020	27071
2021	28119
2022	29118
2023	30056

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Analizując strukturę liczby ludności w latach 2003 - 2023 można zauważyć znaczny napływ ludności do gminy Dobra. Największy napływ ludności odnotowano w roku 2020 (2779 osób). Ogółem dane GUS z lat

2003-2023 ukazuje, że w gminie Dobra przybyło **19736** nowych mieszkańców, tj. **około 987 osób na rok**.

Tabela nr 2. Prognozowana liczba ludności w gminie Dobra w latach 2024 – 2044

lata	liczba ludności
2024	30 267
2025	30 803
2026	31 338
2027	31 934
2028	32 570
2029	33 115
2030	33 594
2031	34 047
2032	34 472
2033	34 837
2034	35 208
2035	35 548
2036	35 882
2037	36 215
2038	36 525
2039	36 820
2040	37 115
2041	37 392
2042	37 649
2043	37 877
2044	38 113

Dane: Główny Urząd Statystyczny

Prognozowana liczba mieszkańców wg GUS do roku 2044 w perspektywie 20 lat w gminie Dobra wynosi 38 113 osób zgodnie z tabelą nr 2. Zgodnie ze wzorem wartość tę należy zwiększyć o 5%, co przekłada się finalnie na wartość **$M_{20} = 40 019$ osób**.

Wartość PUM₀

Dla gminy Dobra w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, najświeższe dane widnieją dla roku 2023. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosiła wówczas **PUM₀ = 1 347 410 m²**.

Obliczenie wartości P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:



P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z §3 ust. 7, w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Dla gminy Dobra wybrano wzór drugi. Zgodnie z danymi GUS wartość:

P_0 dla gminy Dobra w 2023 r. wynosiła **44,8 m²**,

P_{-20} , przyjęta dla roku 2003 wynosiła **34,7 m²**.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, wartość P_{20} dla gminy Dobra wynosi **54,9 m²**.

ZAPOTRZEBOWANIE

Posiadając wszystkie niezbędne dane, można dokonać obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową podstawiając wartości do wzoru:

$$ZAP = 40\,019 \text{ osób} - 1\,347\,410 \text{ m}^2 / 54,9 \text{ m}^2$$

$$ZAP = 15\,476 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

zapotrzebowanie	liczba osób
70%	10 833
100%	15 476
130%	20 118

Maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobra wynosi 20 118 osób.

8. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.* Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,* w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków.

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim o rzeczywisty stan zagospodarowania tożsamy terenów na obszarze gminy. Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla najbardziej aktualnych na dzień sporządzenia danych dla 2023 r., tj. 44,8 m².

W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała nr V/35/98 z dnia 28 maja 1998 r.	11,69	5,85	30%	17550,00	1,5	0,5	70%	18427,50	411
Uchwała nr VI/55/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	0,35	0,35	30%	1050,00	1,5	0,5	70%	1102,50	25
Uchwała nr VI/54/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	2,23	1,12	30%	3360,00	1,5	0,5	70%	3528,00	79
Uchwała nr VI/56/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	3,34	3,34	30%	10020,00	1,5	0,5	70%	10521,00	235
Uchwała nr II/11/98 z dnia 30 grudnia 1998 r.	0,42	0,42	30%	1260,00	1,5	0,5	70%	1323,00	30
Uchwała nr VI/64/99 z dnia 07 października 1999 r.	35,60	35,6	30%	106800,00	1,5	0,5	70%	112140,00	2503
Uchwała nr VII/79/99 z dnia 09 listopada 1999 r.	0,64	0,32	30%	960,00	1,5	0,5	70%	1008,00	23
Uchwała nr V/90/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r.	23,90	14,55	30%	43650,00	1,5	0,5	70%	45832,50	1023
Uchwała nr VII/117/2000 z dnia 23 listopada 2000 r.	1,31	0,66	30%	1980,00	1,5	0,5	70%	2079,00	46
Uchwała nr IV/55/01 z dnia 31 maja 2001 r.	0,55	0,28	30%	840,00	1,5	0,5	70%	882,00	20
Uchwała nr IV/56/01 z dnia 31 maja 2001 r.	0,19	0,19	30%	570,00	1,5	0,5	70%	598,50	13



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała nr IV/57/2001 z dnia 31 maja 2001 r.	0,54	0,27	30%	810,00	1,5	0,5	70%	850,50	19
Uchwała nr IV/58/01 z dnia 31 maja 2001 r.	0,99	0,5	30%	1500,00	1,5	0,5	70%	1575,00	35
Uchwała nr VI/71/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	0,62	0,31	30%	930,00	1,5	0,5	70%	976,50	22
Uchwała nr VI/72/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	1,65	0,83	30%	2490,00	1,5	0,5	70%	2614,50	58
Uchwała nr VI/73/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	7,61	3,81	30%	11430,00	1,5	0,5	70%	12001,50	268
Uchwała nr VII/93/01 z dnia 25 października 2001 r.	17,84	16,84	30%	50520,00	1,5	0,5	70%	53046,00	1184
Uchwała nr VII/95/01 z dnia 25 października 2001 r.	1,33	1,09	30%	3270,00	1,5	0,5	70%	3433,50	77
Uchwała nr VIII/109/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	2,76	2,76	30%	8280,00	1,5	0,5	70%	8694,00	194
Uchwała nr VIII/110/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	3,34	3,34	30%	10020,00	1,5	0,5	70%	10521,00	235
Uchwała nr VIII/111/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	96,92	48,46	30%	145380,00	1,5	0,5	70%	152649,00	3407
Uchwała nr VIII/112/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	6,79	3,4	30%	10200,00	1,5	0,5	70%	10710,00	239



PLAN OGÓLNY GMINY DOBRA
UZASADNIENIE

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała nr II/22/02 z dnia 28 marca 2002 r.	1,35	0,9	30%	2700,00	1,5	0,5	70%	2835,00	63
Uchwała nr III/28/02 z dnia 25 kwietnia 2002 r.	0,91	0,76	30%	2280,00	1,5	0,5	70%	2394,00	53
Uchwała nr IV/36/02 z dnia 13 czerwca 2002 r.	0,15	0,08	30%	240,00	1,5	0,5	70%	252,00	6
Uchwała nr V/67/02 z dnia 14 sierpnia 2002 r.	8,00	4	30%	12000,00	1,5	0,5	70%	12600,00	281
Uchwała nr V/68/02 z dnia 14 sierpnia 2002 r.	0,60	0,3	30%	900,00	1,5	0,5	70%	945,00	21
Uchwała nr V/70/2002 z dnia 14 sierpnia 2002 r.	0,78	0,78	30%	2340,00	1,5	0,5	70%	2457,00	55
Uchwała nr VI/128/02 z dnia 10 października 2002 r.	12,03	6,02	30%	18060,00	1,5	0,5	70%	18963,00	423
Uchwała nr VI/129/02 z dnia 10 października 2002 r.	2,38	2,38	30%	7140,00	1,5	0,5	70%	7497,00	167
Uchwała nr III/41/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	16,33	8,17	30%	24510,00	1,5	0,5	70%	25735,50	574
Uchwała nr III/42/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	0,18	0,09	30%	270,00	1,5	0,5	70%	283,50	6
Uchwała nr III/46/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	1,53	1,53	30%	4590,00	1,5	0,5	70%	4819,50	108
Uchwała nr III/47/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	15,35	7,67	30%	23010,00	1,5	0,5	70%	24160,50	539



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała nr IV/62/03 z dnia 27 lutego 2003 r.	0,78	0,39	30%	1170,00	1,5	0,5	70%	1228,50	27
Uchwała nr VII/103/03 z dnia 26 czerwca 2003 r.	3,06	1,53	30%	4590,00	1,5	0,5	70%	4819,50	108
Uchwała nr VII/104/03 z dnia 26 czerwca 2003 r.	1,97	0,99	30%	2970,00	1,5	0,5	70%	3118,50	70
Uchwała nr VIII/121/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	0,33	0,17	30%	510,00	1,5	0,5	70%	535,50	12
Uchwała nr VIII/123/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	0,54	0,27	30%	810,00	1,5	0,5	70%	850,50	19
Uchwała nr VIII/124/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	3,49	1,75	30%	5250,00	1,5	0,5	70%	5512,50	123
Uchwała nr VIII/126/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	1,51	0,76	30%	2280,00	1,5	0,5	70%	2394,00	53
Uchwała nr VIII/128/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	0,65	0,33	30%	990,00	1,5	0,5	70%	1039,50	23
Uchwała nr IX/145/03 z dnia 16 października 2003 r.	0,35	0,35	30%	1050,00	1,5	0,5	70%	1102,50	25
Uchwała nr IX/146/03 z dnia 16 października 2003 r.	6,21	6,21	30%	18630,00	1,5	0,5	70%	19561,50	437
Uchwała nr IX/157/03 z dnia 16 października 2003 r.	0,68	0,34	30%	1020,00	1,5	0,5	70%	1071,00	24



PLAN OGÓLNY GMINY DOBRA
UZASADNIENIE

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała nr IX/158/03 z dnia 16 października 2003 r.	10,19	10,19	30%	30570,00	1,5	0,5	70%	32098,50	716
Uchwała nr X/184/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	2,32	1,16	30%	3480,00	1,5	0,5	70%	3654,00	82
Uchwała nr X/186/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	0,92	0,46	30%	1380,00	1,5	0,5	70%	1449,00	32
Uchwała nr X/187/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	0,75	0,38	30%	1140,00	1,5	0,5	70%	1197,00	27
Uchwała nr XI/211/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.	23,30	11,65	30%	34950,00	1,5	0,5	70%	36697,50	819
Uchwała nr XV/352/05 z dnia 14 lipca 2005 r.	0,06	0,06	30%	180,00	1,5	0,5	70%	189,00	4
Uchwała nr XXXV/443/06 z dnia 24 lipca 2006 r.	1,62	0,81	30%	2430,00	1,5	0,5	70%	2551,50	57
Uchwała nr XXV/352/09 z dnia 26 lutego 2009 r.	4,05	3,9	30%	11700,00	1,5	0,5	70%	12285,00	274
Uchwała nr XXXVI/542/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r.	0,04	0,04	30%	120,00	1,5	0,5	70%	126,00	3
Uchwała nr VIII/101/11 z dnia 8 września 2011 r.	0,08	0,08	30%	240,00	1,5	0,5	70%	252,00	6
Uchwała nr XXV/350/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.	0,08	0,08	30%	240,00	1,5	0,5	70%	252,00	6
Uchwała nr XXXIII/454/2014 z dnia 29 maja 2014 r.	3,46	3,46	30%	10380,00	1,5	0,5	70%	10899,00	243



Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała nr II/23/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r.	6,90	6,1	30%	18300,00	1,5	0,5	70%	19215,00	429
Uchwała nr IX/124/2015 z dnia 29 października 2015 r.	3,06	1,53	30%	4590,00	1,5	0,5	70%	4819,50	108
Uchwała nr XVII/229/2016 z dnia 29 września 2016 r.	0,17	0,09	30%	270,00	1,5	0,5	70%	283,50	6
Uchwała nr XX/268/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r.	1,16	0,58	30%	1740,00	1,5	0,5	70%	1827,00	41
Uchwała nr XX/269/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r.	5,14	5,14	30%	15420,00	1,5	0,5	70%	16191,00	361
Uchwała nr XXIII/312/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.	0,54	0,49	30%	1470,00	1,5	0,5	70%	1543,50	34
Uchwała nr XXXIII/439/2018 z dnia 24 maja 2018 r.	0,96	0,48	30%	1440,00	1,5	0,5	70%	1512,00	34
Uchwała nr XI/150/2019 z dnia 19 grudnia 2019 r.	0,67	0,64	30%	1920,00	1,5	0,5	70%	2016,00	45
Uchwała nr XVII/228/2020 z dnia 24 września 2020 r.	2,83	2,83	30%	8490,00	1,5	0,5	70%	8914,50	199
Uchwała nr XXXIII/455/2022 z dnia 14 czerwca 2022 r.	0,27	0,27	30%	810,00	1,5	0,5	70%	850,50	19
Uchwała nr XXXVI/480/2022 z dnia 27 października 2022 r.	0,49	0,49	30%	1470,00	1,5	0,5	70%	1543,50	34



PLAN OGÓLNY GMINY DOBRA
UZASADNIENIE

Plan miejscowy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
Uchwała nr XXXVI/481/2022 z dnia 27 października 2022 r.	2,90	2,9	30%	8700,00	1,5	0,5	70%	9135,00	204
Uchwała nr XXXVI/482/2022 z dnia 27 października 2022 r.	5,18	2,59	30%	7770,00	1,5	0,5	70%	8158,50	182
Uchwała nr XLII/552/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r.	1,91	0,96	30%	2880,00	1,5	0,5	70%	3024,00	68
Uchwała nr XLIV/578/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r.	0,27	0,27	30%	810,00	1,5	0,5	70%	850,50	19
Uchwała nr XLVI/611/2023 z dnia 26 października 2023 r.	0,55	0,55	30%	1650,00	1,5	0,5	70%	1732,50	39
Uchwała nr X/96/2024 Rady Gminy Dobra z dnia 19 grudnia 2024	5,58	5,58	30%	16740,00	1,5	0,5	70%	17577,00	392
Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra w obrębie Bezzrecze	2,64	2,64	30%	7920,00	1,5	0,5	70%	8316,00	186
Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobra w obrębie Buk	9,28	9,28	30%	27840,00	1,5	0,5	70%	29232,00	653
									18685

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych wynosi **18 685 osób**.



W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami towarzyszącymi.

Powierzchnia niezabudowana w ramach OUZ-e jest wartością brutto terenu niezabudowanego. Oznacza to, że w ramach tej powierzchni w przyszłości mogą być realizowane na tym terenie różne przeznaczenia w tym mieszkaniowe np. tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji itd. W związku z powyższym do obliczeń założono, iż tylko 70% tej powierzchni będzie de facto przeznaczone pod funkcje mieszkaniową (działki budowlane).

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca dla najbardziej aktualnych na dzień sporządzenia danych dla 2023 r., tj. 44,8 m².

Poniższa tabela szczegółowo obrazuje wszystkie obliczenia.

Powierzchnia terenów niezabudowanych (luki w istniejącej zabudowie, w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy)	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę MN (70%) [ha]	szacunkowy procent powierzchni zabudowy	szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	szacunkowa ilość kondygnacji	szacunkowa intensywność zabudowy	procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]	szacunkowa liczba mieszkańców
luki w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy	351,44	246,008	30%	738024,00	1,5	0,5	70%	774925,20	17297

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi 17 297 osób.



PLAN OGÓLNY GMINY DOBRA
UZASADNIENIE

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 18 685 osób plus 17 297 osób **tj. 35 982 osób**. Stanowi to **232,5% zapotrzebowania na nową zabudowę**.



9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobra w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 15 476 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. 70% zapotrzebowania tj. **ZAP* 70% = 10 833 osób**, a 130% zapotrzebowania, tj. **ZAP * 130% = 20 118 osób**.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobra wynosi **zatem między 10 833 osób a 20 118 osób**.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

- w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **18 685 osób**;
- w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – **17 297 osób**.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 18 685 osób plus 17 297 osób tj. **35 982 osób**. Stanowi to **232,5% zapotrzebowania na nową zabudowę**.

W planie ogólnym, z uwagi, iż chłonność, o której mowa powyżej, przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, uwzględniono jedynie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zagrodowej występującej w obowiązujących planach miejscowych oraz tej już istniejącej, które z racji, że są już zabudowane, nie wpływają w żaden sposób na obliczenia chłonności terenów niezabudowanych.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz w OUZ przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, brak jest możliwości wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz istnieje już zabudowa pod tożsame funkcje.

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Obszar gminy Dobra w swych granicach administracyjnych, z wyjątkiem terenów należących do Resortu Obrony Narodowej, pokryty został strefami planistycznymi. Rozmieszczenie stref planistycznych wynika przede wszystkim z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inventaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalone zostały m.in: potencjał demograficzny i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę



do określenia stref planistycznych. Ich rozmieszczenie uwzględnia możliwości i predyspozycje, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W planie ogólnym wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SP – strefy gospodarcze,
- 7) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 8) SI – strefy infrastrukturalne,
- 9) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 10) SG – strefy górnictwa,
- 11) SC – strefy cmentarzy,
- 12) SO – strefy otwarte,
- 13) SK – strefy komunikacji.

Przesłanką do wyznaczenia ww. stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie gminy, w tym lokalne uwarunkowania oraz dotychczasowa polityka przestrzenna gminy. Znaczna część obszarów zurbanizowanych położonych na terenie gminy, pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w dużej mierze odzwierciedlają przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych. Wyznaczając nowoprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie obowiązują plany miejscowego, kierowano się w szczególności zasadą sąsiedztwa oraz lokalnymi możliwościami i uwarunkowaniami.

Wizualizacja stref planistycznych została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. W załączniku nr 2 natomiast dodatkowo wskazano istniejące uwarunkowania, stanowiące nieodłączną część uzasadnienia, a także ewentualne projektowane elementy infrastrukturalne i komunikacyjne mogące mieć wpływ na dalsze zagospodarowanie gminy.

Szczegółowe informacje dotyczące możliwości zagospodarowania poszczególnych stref uwidocznione zostały w załącznikach nr 3 i 4 do uzasadnienia.

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

- 1) **SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 2) **SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną**
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 3) **SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową**
Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 4) **SU - Strefa usługowa**
Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej



- 5) **SP - Strefa gospodarcza**
Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej³⁾
- 6) **SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego,**
Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej,
- 7) **SR - Strefa produkcji rolniczej**
Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 8) **SI - Strefa infrastrukturalna**
Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
- 9) **SN - Strefa zieleni i rekreacji**
Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 10) **SC - Strefa cmentarzy**
Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 11) **SG – Strefa górnictwa**
Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 12) **SO - Strefa otwarta**
Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej
- 13) **SK - Strefa komunikacyjna**
Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM PRZYCZYNY WYZNACZENIA

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). Znaczna część terenów zurbanizowanych na terenie gminy Dobra pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niemniej poza ich granicami wydawanych jest wiele decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Dobra jest zatem zasadne, gdyż zapewnia ciągłość w wydawaniu decyzji administracyjnych – decyzji o warunkach zabudowy, do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:



$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 dla całej gminy Dobra wynosi **$P_b = 2034,92$ ha**, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. wynosi **$P_u = 1280,84$ ha**. Wobec powyższego:

$$P_p = 25 \% * (2034,92 \text{ ha} - 1280,84 \text{ ha})$$

$$P_p = 25\% * 754,08 \text{ ha}$$

$$P_p = 188,52 \text{ ha}$$

Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

1. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem terenów, dla których planuje się zmienić przeznaczenie na mieszkaniowe,
2. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których występuje obszar zagrożenia powodzią, a tereny te nie są zagospodarowane,
3. poszerzenia OUZ wprowadzono na obszarach, gdzie w sąsiedztwie zabudowa jest już realizowana oraz gdzie występuje istniejąca infrastruktura umożliwiająca dalszy rozwój danego obszaru,
4. granice OUZ zostały poszerzone w taki sposób, aby objęta nim była w miarę możliwości cała działka budowlana; wyjątek mogą stanowić działki na terenach rolniczych, gdzie OUZ wyznaczony został na części działki.

Poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie przekracza dopuszczalnych wartości tj. mniejsze niż **188,52ha**.

4. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZS)

W planie ogólnym gminy Dobra nie utworzono obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS).