

**UCHWAŁA NR XXVI/351/2017  
RADY GMINY DOBRA**

z dnia 14 września 2017 r.

**w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze Gminy Dobra.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; z 2017 r. poz. 730, poz. 935) i art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073) Rada Gminy Dobra uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wyniki „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobra oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Dobra (2011 r. – 2016 r.)”, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra zatwierdzonego Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra, z dnia 25 czerwca 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, uznaje się za częściowo nieaktualne pod względem zgodności z wymogami art. 10 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

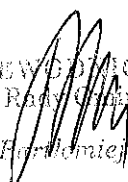
§ 3. W związku z §2 stwierdza się potrzebę aktualizacji studium w zakresie art. 10 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dostosowania jego treści do aktualnie obowiązujących wymogów prawa.

§ 4. Stwierdza się częściową nieaktualność 33 obowiązujących planów miejscowych pod względem zagadnień środowiskowych, zgodnie z wynikami Analizy, o której mowa w §1 oraz potrzebę sukcesywnej aktualizacji tych planów, zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy.

§ 5. Stwierdza się konieczność zwiększenia pokrycia obszaru Gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym wskazaniem na obszary priorytetowe charakteryzujące się największą presją inwestycyjną, zgodnie z wynikami Analizy, o której mowa w §1.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobra.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

  
PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
mgr Ferdynand Miluch

Załącznik do Uchwały Nr XXVI/351/2017  
Rady Gminy Dobra  
z dnia 14 września 2017 r.



**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU  
PRZESTRZENNYM GMINY DOBRA ORAZ OCENA  
AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH  
GMINY DOBRA (2011r. – 2016r.)**



**FABRYKA  
PRZESTRZENI**

**OPRACOWANIE:**

mgr Filip Sokołowski

*Kwalifikacje zawodowe Nr Z-573/KW/416/2014*

mgr Anna Łączkowska – Sokołowska

*Kwalifikacje zawodowe Nr Z-539/KW/379/2014*

mgr Barbara Majkowska

inż. Marcin Kowal

Gdynia, lipiec 2017r.

## **SPIS TREŚCI:**

<b>Rozdział</b>	<b>Strona</b>
1. Podstawa prawna.	2
2. Cel, metodyka i zakres opracowania.	3
3. Aktualna sytuacja planistyczna w gminie Dobra i charakterystyka polityki przestrzennej Gminy.	5
4. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	17
5. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy	35
6. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę	38
7. Analiza wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego.	40
8. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	41
9. Rekomendacje działań.	44

## **ZAŁĄCZNIKI:**

1. Załącznik graficzny do analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobra oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Dobra (2011r. – 2016r.)

## 1. Podstawa prawna.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), [zwanej dalej „ustawą PiZP”], *w celu oceny aktualności studium [studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy] i planów miejscowych [miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego] wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.*

Taka ocena, zgodnie z obowiązującymi przepisami, powinna być wykonywana co najmniej raz w trakcie trwania kadencji rady gminy, a jej wyniki przekazane radzie gminy, która to zobowiązana jest do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku uznania tych dokumentów za nieaktualne, podjęcia działań zmierzających do zaktualizowania tych dokumentów. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że *nieaktualność studium lub planu związana będzie, zgodnie z art. 32 ust. 1, przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie uwarunkowań prawnych* (źródło: Z. Niewiadomski *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz*, Wydawnictwo C.H.Beck; Warszawa 2015). Jednak zgodnie z art. 32 ust. 3, nie tylko faktyczne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym mogą stanowić podstawę wspomnianej uchwały rady gminy. Zgodnie z treścią przywołanego przepisu, rada gminy podejmując uchwałę w przedmiocie aktualności dokumentów planistycznych bierze od uwagę zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z wymogami wynikającymi odpowiednio z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 ustawy PiZP. Zdaniem prof. Niewiadomskiego ten wymóg należy traktować w kategoriach funkcjonalnych, a nie czysto formalnych, ponieważ plan miejscowy musi zawierać obowiązkowo ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 jeśli w terenie powstają okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Ustawodawca nie określił terminu, w jakim rada gminy powinna podjąć uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany planu [miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego], nie określił również maksymalnego terminu przeprowadzenia procedury planistycznej. Brak takich ograniczeń jest oczywistą konsekwencją samodzielności gminy w podejmowaniu tego typu działań. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 u.p.iz.p<sup>1</sup>, zarówno kształtowanie, jak i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do wykonywanych samodzielnie zadań własnych gminy. Skoro powyższe zadania należą do zadań własnych gminy i wykonywane są samodzielnie, ustawodawca nie wprowadza

<sup>1</sup> u.p.iz.p. – ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

*systemu sankcji przymuszających gminę do realizacji obowiązku, a więc przystąpienia do zmiany studium bądź planu w przypadku podjęcia uchwały w przedmiocie jego częściowej bądź całkowitej nieaktualności (II OSK 360/13). Uchwała o aktualności ma być efektem samodzielnej oceny rady gminy i opierać się na rozpoznaniu czy obowiązujące w gminie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są aktualne z punktu widzenia istniejących obecnie uwarunkowań faktycznych i czy spełniają swoją rolę jako narzędzia rozwoju i kształtowania polityki przestrzennej w gminie.*

## **2. Cel, metodyka i zakres opracowania**

Z praktycznego punktu widzenia niniejsze opracowanie powinno być zbiorem informacji na temat aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego w gminie. Posiadanie pełnej wiedzy na temat potrzeb, kierunków zmian, a także zagrożeń związanych z rozwojem zabudowy powinno stanowić punkt wyjścia do formułowania zadań i harmonogramu działań w zakresie prowadzonej gospodarki przestrzennej. Doskonałym źródłem tej wiedzy mogą okazać się rejestry wydanych decyzji o warunkach zabudowy czy też decyzji o pozwoleniu na budowę. Analiza tych decyzji pozwala zidentyfikować obszary w przestrzeni gminy, które odznaczają się największą presją inwestycyjną. Dostarcza również informacji na temat preferowanego przeznaczenia wybranych terenów. Zestawienie danych uzyskanych w wyniku analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy pozwala ponad to ocenić aktualność polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanego dalej „studium”). Oczywiście dotyczy to gmin, które mają stosunkowo małe pokrycie obszaru obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (zwanymi dalej „planami miejscowymi”) i wydają dużą liczbę decyzji. Do takich gmin niewątpliwie należy gmina Dobra, dlatego też jedna z przeprowadzonych analiz będzie dotyczyła rozmieszczenia w granicach Gminy wydanych decyzji o warunkach zabudowy i porównania tych lokalizacji ze strefami funkcjonalnymi wyznaczonymi w obowiązującym studium. Wynikiem tej analizy będzie mapa stanowiąca załącznik do niniejszego opracowania. Oczywiście wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie przesądza o powstaniu w danym miejscu zabudowy o wnioskowanej funkcji, wskazuje jednak preferencje inwestorów zainteresowanych danym terenem. Takie preferencje można również poznać analizując wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Powinny być one brane pod uwagę przy aktualizacji obowiązujących dokumentów planistycznych, dlatego też w niniejszym opracowaniu zostanie dokonana analiza zarówno wydanych decyzji o warunkach zabudowy jak i decyzji o pozwoleniu na budowę. Kolejnym źródłem danych są rejestry wniosków o zmianę lub sporządzenie obowiązujących planów miejscowych. Te źródło jest jednak bardziej miarodajne w gminach posiadających duże pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi.

Poza ww. analizami, które pomogą ocenić obowiązujące w gminie dokumenty planistyczne pod względem funkcjonalnym tj. pod względem aktualności i adekwatności do

istniejących i zgłaszanych potrzeb w zakresie rozwoju zabudowy, dokumenty te zostaną również przeanalizowane pod względem formalno – prawnym. Analiza formalno - prawna będzie polegała na zestawieniu obowiązującego studium i obowiązujących planów miejscowych z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. odpowiednio z art. 10 ust. 1 i 2 (w przypadku studium) oraz art. 15 oraz art. 16 ust. 1 (w przypadku planów miejscowych) i określeniu czy dany dokument planistyczny (plan miejscowy lub studium) uwzględnia wszystkie uwarunkowania formalno – prawne mające wpływ na sposób zagospodarowania obszaru w granicach jego opracowania. Konsekwencją tej analizy będzie wskazanie zagadnień, które wymagają aktualizacji z uwagi na ich istotny wpływ na warunki i możliwości zagospodarowania przestrzennego danego obszaru. Analiza zostanie przeprowadzona w formie tabelarycznej, z podziałem na studium oraz obowiązujące plany miejscowe.

Zakres czasowy analizy to lata 2011 – 2016, a analiza została wykonana w kadencji 2014- 2018. Oczywiście analizie zostaną poddane wszystkie obowiązujące plany miejscowe, niezależnie od daty ich uchwalenia.

### **3. Aktualna sytuacja planistyczna w Gminie Dobra i charakterystyka polityki przestrzennej Gminy.**

Gmina Dobra jest gminą wiejską położoną w województwie zachodniopomorskim, w powiecie polickim. Zachodnia granica Gminy jest jednocześnie granicą Państwa. Zaliczana jest do gmin o średniej wielkości, chociaż jest jedną z mniejszych gmin w Województwie. Jej powierzchnia zajmuje ok. 110km<sup>2</sup> <sup>(2)</sup>(średnia powierzchnia gminy w Polsce wynosi 126km<sup>2</sup>). Ok. 22% tej powierzchni zajmują lasy, natomiast użytki rolne pokrywają ok. 63% powierzchni gminy. Liczba ludności zamieszkująca gminę wynosi 20866 osób<sup>(2)</sup> i charakteryzuje się stałą tendencją wzrostową. W 1995r. liczba ta wynosiła zaledwie 5856 osób, a na koniec grudnia 2011r. było to już 17511 osób. Powodem tego jest bardzo korzystna lokalizacja, a w szczególności bezpośrednie sąsiedztwo Szczecina, które sprawia, że wschodnie obręby Gminy są bardzo chętnie zasiedlane przez mieszkańców Szczecina. Są to przede wszystkim obręby: Mierzyn, Bezrzecze, Wołczkowo, a także Dołuje i Dobra. W skład Gminy wchodzi 17 miejscowości, tworzących 12 sołectw: Bezrzecze, Buk, Dobra, Dołuje, Grzepnica, Łęgi, Mierzyn, Rzędziny, Skarbimierzyce, Stolec, Wąwelnica, Wołczkowo.

Gmina Dobra posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone *Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra, z dnia 25 czerwca 2015r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.*

W granicach Gminy obowiązuje aktualnie 113 planów miejscowych (stan na 31.12.2016r.). Ich wykaz przedstawiony jest poniżej (tabela 1). W tabeli uwzględniono

<sup>(2)</sup> Dane Urzędu Statystycznego w Szczecinie za 2015r.

również numery uchwał uchwalających wraz z podaniem daty ich podjęcia. Ta data jest istotna z punktu widzenia oceny zgodności poszczególnych planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa. W rozdziale 5 niniejszej analizy przedstawiono wszystkie zmiany przepisów art. 15 i 16 ust. 1 wraz z podaniem dat ich wprowadzenia lub zmiany. Dane te pozwolą wskazać potencjalny zakres nieaktualności poszczególnych planów miejscowych.

**Tabela. 1.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w gminie Dobra (stan na 31.12.2016r.).

Numery planów	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy	Obszar	Uwagi	Powierzchnia [ha]
001	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr V/64/97 z dnia 03 lipca 1997 r.	Redlica		11,19
002	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, wieś Mierzyn	Nr VIII/85/97 z dnia 30 września 1997 r.	Mierzyn 2	Nie obowiązuje w zakresie planu 043	2,61
003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr II/11/98 z dnia 26 lutego 1998 r.	Dobra, Mierzyn 1, 3	Nie obowiązuje w zakresie planu 093	3,96
004	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr V/35/98 z dnia 28 maja 1998 r.	Dołuje		35,75
005	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący tereny do zalesienia	Nr VI/53/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Rzędziny, Grzepnica		22,06
006	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VI/54/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Dołuje		6,01
007	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VI/55/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Dołuje		4,16
008	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VI/56/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Mierzyn 1, 2, 3, Łęgi	Nie obowiązuje w zakresie planu 043, 094, 084	17,51
009	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VI/63/99 z dnia 7 października 1999 r.	Wąwelnica		0,65
010	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Buk	Nr VI/64/99 z dnia 7 października 1999 r.	Buk		42,45
011	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VIII/79/99 z dnia 9 listopada 1999 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 079, 097	28,14
012	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr I/11/2000 z dnia 24 lutego 2000 r.	Wółczkowo		0,80
013	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy	Nr I/10/2000 z dnia 24 lutego 2000 r.	Grzepnica		12,54

	Dobra				
014	Zmiana nr 1, 2, 3, 4 i 5 w Miejscowym Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Dobra	Nr V/90/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r.	Dobra		45,96
015	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej tereny przemysłowe w Dołujach	Nr V/91/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r.	Dołuje		13,79
016	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VII/117/2000 z dnia 23 listopada 2000 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 100	16,68
017	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr IV/58/01 z dnia 31 maja 2001 r.	Mierzyn 2	Nie obowiązuje w zakresie planu 112	5,05
018	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr IV/55/01 z dnia 31 maja 2001 r.	Dobra		3,95
019	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej tereny mieszkaniowe w Dołujach działka nr 134	Nr IV/56/01 z dnia 31 maja 2001 r.	Dołuje		1,39
020	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra dotyczących wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, na obszarach położonych w obrębie geodezyjnym Grzepnica dz. Nr 43/2, 71, 77/3	Nr IV/57/01 z dnia 31 maja 2001 r.	Grzepnica		2,79
021	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VI/73/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	Wolczkowo		23,46
022	Zmiana w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Dobra	Nr VI/71/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	Dobra		0,78
023	Zmiana miejscowego Planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącej terenu w obrębie Dobra, działki nr 102/2-13; 102/15; 102/18-38.	Nr VI/72/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	Dobra		4,76
024	Zmiana w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Wąwelnica	Nr VI/74/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	Wąwelnica		0,03
025	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Mierzyn działki nr 261/1, 261/3, 261/8, 269/12	Nr VII/96/01 z dnia 25 października 2001 r.	Mierzyn 3		4,73
026	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VII/92/01 z dnia 25 października 2001 r.	Dobra	Nie obowiązuje w zakresie planu 105	3,46
027	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Dobra działki	Nr VII/93/01 z dnia 25 października 2001 r.	Dobra		40,92



	nr 290, 292/2, 395, 396 i część działek nr 222, 242/1				
028	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Dobra - teren przeznaczony pod usługi rzemiosła	Nr VII/94/01 z dnia 25 października 2001 r.	Dobra		4,08
029	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra –obręb geodezyjny Wąwelnica działka nr 3/4	Nr VII/95/01 z dnia 25 października 2001 r.	Wąwelnica		3,04
030	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Nr VIII/112/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	Dobra		12,54
031	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy dobra, obręb geodezyjny Kościno, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Nr VIII/109/01 z dnia 29 listopada 2001 r	Kościno		16,40
032	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VIII/111/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	Buk		122,96
033	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Redlica, działki nr: 9/7, 9/10	Nr VIII/110/01 z dnia 29 listopada 2001 r.	Redlica		10,85
034	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr II/22/02 z dnia 28 marca 2002 r.	Ślawoszewo		0,91
035	Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - obręb geodezyjny Dołuje	Nr III/28/02 z dnia 25 kwietnia 2002 r.	Dołuje		2,33
036	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Bezrzecze, działka nr 10/62 - na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	Nr IV/36/02 z dnia 13 czerwca 2002 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 103, 102	1,30
037	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra dotyczących wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, na obszarach położonych w obrębie geodezyjnym Wołczkowo dz. Nr 419/6, 419/7, 420/4 - 420/6, 430, 431, 466/7, 496/8, 497/6, 630 - 647, cz. 420/3, cz. 419/1, cz. 425, cz. 527	Nr V/70/02 z dnia 14 sierpnia 2002 r.	Wołczkowo		6,05
038	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy dobra, obręb geodezyjny Mierzyn	Nr V/71/02 z dnia 14 sierpnia 2002 r.	Mierzyn 3		1,11
039	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy	Nr V/67/02 z dnia 14 sierpnia 2002 r.	Dobra	Nie obowiązuje	55,31

	Dobra .			w zakresie planu 085, 086, 098	
040	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra	Nr V/68/02 z dnia 14 sierpnia 2002 r.	Dobra		2,43
041	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Dobra	Nr VI/128/02 z dnia 10 października 2002 r.	Dobra		21,48
042	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra - dotyczącej wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2,5 kondygnacji z usługami nieuciążliwymi, na obszarach działek położonych w obrębie geodezyjnym Bezrzecze - o numerach: 66/26, 66/55 - 66/81 i cz. Dz. 43	Nr VII/129/02 z dnia 10 października 2002 r.	Bezrzecze		4,77
043	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr II/22/02 z dnia 5 grudnia 2002 r.	Mierzyn 1	Nie obowiązuje w zakresie planu 066	15,91
044	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn .	Nr III/41/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Mierzyn 1, 2, 3		35,86
045	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Mierzyn	Nr III/46/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Mierzyn 1, 2, 3		7,56
046	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Bezrzecze	Nr III/47/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 092	35,59
047	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w miejscowości Buk – działka nr 155.	Nr III/42/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Buk		0,55
048	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Rzędziny - obejmująca tereny upraw ogrodowych.	Nr III/45/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Rzędziny		1,09
049	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmująca tereny sportu i rekreacji - obręb geodezyjny Stolec dz. Nr 79/6	Nr III/43/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Stolec		2,00
050	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Stolec - obejmująca tereny upraw ogrodowych.	Nr III/44/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Stolec		1,43
051	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Buk - obejmujący tereny upraw ogrodowych.	Nr IV/63/03 z dnia 27 lutego 2003 r.	Buk		0,84
052	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Redlica, dz. Nr 5/11.	Nr IV/62/03 z dnia 27 lutego 2003 r.	Redlica		1,15

053	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra obręb geod. Dobra nr geod. Dz. 168/22-168-43 oraz część dz. 246.	Nr VI/79/03 z dnia 27 marca 2003 r.	Dobra	Nie obowiązuje w zakresie planu 088, 113	3,06
054	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Mierzyn dz. Nr 302/113 z wtórnym podziałem.	Nr VI/91/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r.	Mierzyn 3		0,70
055	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Stolec - obejmująca tereny lotniskowe.	Nr VI/92/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r.	Stolec		0,33
056	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, Obręb geod. Mierzyn 2.	Nr VII/105/03 z dnia 26 czerwca 2003 r.	Mierzyn 2		1,43
057	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VII/104/03 z dnia 26 czerwca 2003 r.	Łęgi		5,32
058	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - obręb geod. Sławoszewo.	Nr VII/103/03 z dnia 26 czerwca 2003r.	Sławoszewo		8,24
059	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Mierzyn 2.	Nr VIII/128/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Mierzyn 2		1,73
060	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Dobra - działki nr 49/2, 49/5.	Nr VIII/123/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Dobra	Nie obowiązuje w zakresie planu 110	2,43
061	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geod. Dobra.	Nr VIII/124/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Dobra		6,72
062	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Bezzecze.	Nr VIII/121/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Bezzecze		1,16
063	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącego terenu w obrębie Bezzecze - działka nr 34/21.	Nr VIII/122/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Bezzecze		1,00
064	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącego terenu w obrębie Wąwelnica, działki od nr 221 do nr 270.	Nr VIII/126/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Wąwelnica		6,20
065	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn na części działki nr 257/7.	Nr IX/145/03 z dnia 16 października 2003 r.	Mierzyn 3		0,35
066	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Mierzyn, Skarbimierzycy.	Nr IX/146/03 z dnia 16 października 2003 r.	Mierzyn 1, 2, Skarbimierzycy	Nie obowiązuje w zakresie planu 099, 080, 089	44,32
067	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy	Nr IX/158/03 z dnia 16 października 2003 r.	Mierzyn 1, 2, 3		33,27

	Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn.				
068	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Bezrzecze.	Nr IX/157/03 z dnia 16 października 2003 r.	Bezrzecze		6,35
069	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Mierzyn dz. Nr 301/27-301/42	Nr X/187/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	Mierzyn 3		1,44
070	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra, działki nr 1396+1398,1401+1425	Nr X/184/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	Dobra	Nie obowiązuje w zakresie planu 078	3,32
071	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Dobra.	Nr X/185/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	Dobra		4,39
072	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Dobra.	Nr X/186/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 075, 076, 081	8,65
073	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700	Nr X/183/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	Kościno, Doluje, Skarbimierzyc e, Bezrzecze, Buk, Redlica, Łęgi Wolczkowo, Dobra, Grzepnica. Sławoszewo, Rzędziny, Wąwelnica		97,95
074	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.	Nr XI/211/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.	Dobra	Nie obowiązuje w zakresie planu 087	55,78
075	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/50	Nr XXIV/343/05 z dnia 30 czerwca 2005 r.	Bezrzecze		0,76
076	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/35	Nr XXIV/344/05 z dnia 30 czerwca 2005 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 081	1,96
077	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Lubieszyn w obrębie Wąwelnica	Nr XXV/352/05 z dnia 14 lipca 2005 r.	Wąwelnica		4,47
078	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra obejmującej teren działki o nr ewidencyjnym 1404 w gminie Dobra.	Nr XXVII/371/05 z dnia 27 października 2005 r.	Dobra		0,02
079	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze	Nr XXXV/443/06 z dnia 24 lipca 2006 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 097	14,74
080	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, części działek nr. Geod. 35/35,	Nr XXXVII/474/06 z dnia 26 października 2006 r.	Mierzyn 2		0,20

	35/36 w obrębie geodezyjnym Mierzyn 2				
081	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/54	Nr IV/46/07 z dnia 22 lutego 2007 r.	Bezrzecze		0,30
082	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gminy Dobra obejmujący działki nr 113/66-113/70 (przy ul. Topolowej)	Nr VI/69/07 z dnia 26 kwietnia 2007 r.	Mierzyn 2		0,31
083	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gminy Dobra obejmujący działki nr 113/48-113/53	Nr VII/79/07 z dnia 31 maja 2007 r.	Mierzyn 2		0,48
084	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Mierzyn 3	Nr X/119/07 z dnia 20 września 2007 r.	Mierzyn 3		0,49
085	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Dobra	Nr X/118/07 z dnia 20 września 2007 r.	Dobra		0,78
086	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Dobra	Nr XIV/195/08 z dnia 28 lutego 2008 r.	Dobra	Nie obowiązuje w zakresie planu 098	0,93
087	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część działek nr 1517/1, 1517/3, 1517/13 i 1517/19 w obrębie Dobra, gmina Dobra	Nr XXV/352/09 z dnia 26 lutego 2009 r.	Dobra		6,57
088	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23 - 168/26, 168/29 - 168/33, 168/39 - 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej	Nr XXVIII/391/09 z dnia 28 maja 2009 r.	Dobra		2,26
089	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra	Nr XXXIII/476/09 z dnia 26 listopada 2009 r.	Mierzyn 2		1,70
090	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 3 działka nr 257/12	Nr XXXVI/542/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r.	Mierzyn 3		2,06
091	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej	Nr XXXVIII/559/10 z dnia 24 czerwca 2010 r.	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 100	-
092	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującego działki Nr 69/16 i 69/17 w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, gmina Dobra	Nr XL/575/10 z dnia 9 września 2010 r.	Bezrzecze		0,27

093	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej działkę nr 70/8 w obrębie geodezyjnym Dobra, gmina Dobra	Nr XLII/606/10 z dnia 28 października 2010 r.	Dobra		0,07
094	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Łęgi.	Nr VIII/101/11 z dnia 08 września 2011 r.	Łęgi		0,47
095	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej	Nr XVI/233/2012 z dnia 28 czerwca 2012	Bezrzecze	Nie obowiązuje w zakresie planu 100	-
096	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Bezrzecze	Nr XXII/323/2013 z dnia 28 marca 2013 r.	Bezrzecze		0,02
097	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Bezrzecze	Nr XXV/350/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.	Bezrzecze		0,08
098	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 1024/146 obręb Dobra, gmina Dobra.	Nr XXVIII/392/2013 z dnia 28 listopada 2013 r.	Dobra		0,35
099	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 113/126 w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra.	Nr XXX/416/2014 z dnia 27 lutego 2014 r.	Mierzyn 2		0,08
100	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ulicy Szkolnej.	Nr XXXIII/454/2014 z dnia 29 maja 2014 r.	Bezrzecze		10,44
101	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Wólczkowo	Nr II/23/2014 z dnia 30 grudnia 2014 r.	Wólczkowo		11,58
102	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 10/146 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra	Nr III/51/2015 z dnia 26 lutego 2015 r.	Bezrzecze		0,02
103	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 10/151 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra	Nr III/52/2015 z dnia 26 lutego 2015 r.	Bezrzecze		0,02
104	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 10/153 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra	Nr III/53/2015 z dnia 26 lutego 2015 r.	Bezrzecze		0,05
105	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra	Nr IV/60/2015 z dnia 26 marca 2015 r.	Dobra		1,61
106	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, dotyczący zmiany przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 w obrębach Łęgi, Rzędziny	Nr VII/86/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.	Łęgi, Rzędziny		2,06

107	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący tereny w obrębach: Buk, Grzecznicza, Skarbimierzycze, Stolec, Rzędziny	Nr VIII/112/2015 z dnia 24 września 2015 r.	Buk, Grzecznicza, Skarbimierzycze, Stolec, Rzędziny		3,49
108	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 269/129, nr 269/130, nr 269/131, nr 269/132, nr 269/133, nr 269/134, nr 269/13 w obrębie Mierzyn 3, gmina Dobra	Nr IX/124/2015 z dnia 29 października 2015 r.	Mierzyn 3		4,12
109	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący działki nr 13/27, nr 13/93, nr 13/98, nr 13/99, nr 13/101, nr 13/103, nr 13/105, nr 13/107, nr 13/109, nr 13/111, nr 16/1, nr 35/1, nr 36/1 oraz część działek nr 13/21, nr 13/47, nr 32 w obrębie Skarbimierzycze	Nr XII/177/2016 z dnia 25 lutego 2016 r.	Skarbimierzycze		0,74
110	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, dla działek nr 1221/20, 1221/21.	Nr XVII/229/2016 z dnia 29 września 2016 r.	Dobra		1,00
111	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezrzeczce, obejmującego działki nr 66/42 i 66/110.	Nr XVII/230/2016 z dnia 29 września 2016 r.	Bezrzeczce		0,44
112	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działek nr 99/1 i 99/11 w obrębie Mierzyn 2	Nr XIX/258/2016 z dnia 24 listopada 2016 r.	Mierzyn 2		0,29
113	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.	Nr XX/268/2016, z dnia 29 grudnia 2016r.	Dobra		1,04

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Dobrej.

Ponad to aktualnie prowadzonych jest 6 procedur sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wg stanu na 31.12.2016r). Ich wykaz zawiera tabela nr 2.

**Tabela. 2.** Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będące w trakcie realizacji (stan na 31.12.2016r).

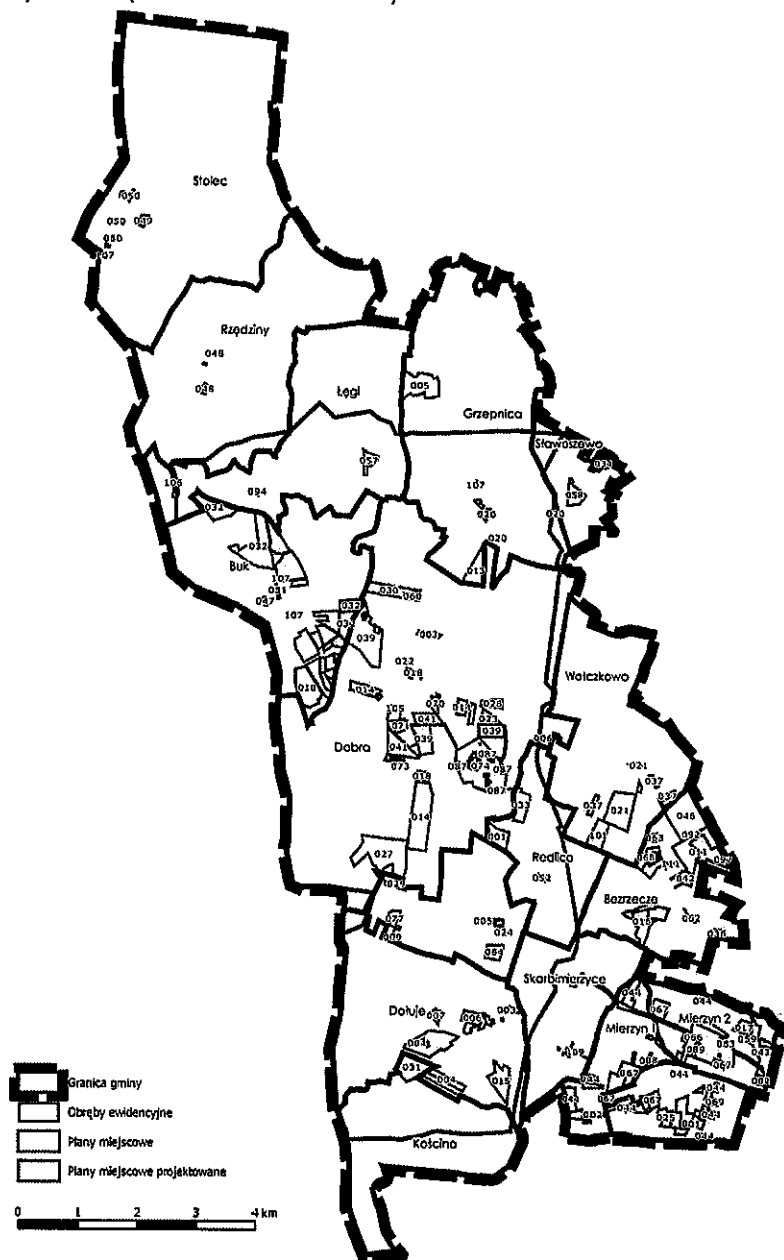
Numer planu	Nazwa projektowanego planu	Data uchwały Rady Gminy	Obręb	Powierzchnia (ha)	Stan
001	Miejscowy plan zagospodarowania gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 3.	Nr XXXVI/502/2014 z dnia 30 października 2014r.	Mierzyn 3	1,44	Procedura w trakcie, przed uzyskaniem zgody rolnej
002	Miejscowy plan zagospodarowania gminy Dobra, w obrębie Mierzyn 1.	Nr VI/76/2015 z dnia 27 maja 2015r.	Mierzyn 1	0,29	Procedura w trakcie, przed uzyskaniem zgody rolnej
003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dołuje.	Nr VIII/109/2015 z dnia 24 września 2015r.	Dołuje	1,52	Procedura w trakcie, zgodnie z harmonogramem
004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Dołuje	Nr XII/176/2016 z dnia 25 lutego 2016r.	Dołuje	0,31	Procedura w trakcie, zgodnie z

					harmonogramem
005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra, w obrębie Wąwelnica.	Nr XIII/191/2016 z dnia 31 marca 2016r.	Wąwelnica	1,81	Procedura w trakcie, zgodnie z
006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla części działki nr 865/1 w obrębie Dobra.	Nr II/34/2014 z dnia 30 grudnia 2014r.	Dobra	0,02	Procedura w trakcie, zgodnie z

Źródło: Dane Urzędu Gminy w Dobrej.

Poniższa rycina prezentuje rozkład obowiązujących planów miejscowych oraz planów będących w trakcie realizacji w granicach gminy Dobra.

**Ryc. 1.** Obowiązujące i projektowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Dobra (stan na 31.12.2016r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy.



Pomimo bardzo dużej liczby obowiązujących planów miejscowych ich sumaryczna powierzchnia pokrywa zaledwie 9,7% powierzchni gminy. W okresie objętym niniejszą analizą ta wartość zwiększyła się nieznacznie tj. o ok. 1%. Blisko połowa z wszystkich obowiązujących planów obejmuje powierzchnie poniżej 3ha, a ok. 65% to plany poniżej 5ha. Tylko 4 plany mają powierzchnię powyżej 50ha. Warto dodać, że większość z tych planów (dokładnie 77) sporządzona została przed 2005r., jeszcze na podstawie nieobowiązującej już dzisiaj Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r.

W ostatnich latach wśród uchwalanych planów miejscowych dominują plany poniżej 1ha. Decydujący udział w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy mają decyzje o warunkach zabudowy, których Gmina wydaje średnio ok. 450 sztuk rocznie. Większość terenów, które uzyskało warunki zabudowy na podstawie wydanych decyzji administracyjnych zostało zabudowane, co zdeterminowało intensywny rozwój różnych obszarów Gminy. Analiza tych decyzji ma więc istotne znaczenie dla oceny aktualności obowiązującego studium. Rozwój zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy sprawia, że Gmina ma ograniczoną kontrolę nad tym rozwojem (zarówno pod względem lokalizacji jak i funkcji). Decyzje o warunkach zabudowy nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązującym studium, co może prowadzić do powstania rozbieżności pomiędzy stanem istniejącym, a kierunkami rozwoju stref funkcjonalnych zaproponowanymi w obowiązującym studium. Może też prowadzić do powstania monofunkcyjnych obszarów mieszkaniowych ze słabym albo żadnym zapleczem usługowym. Małe pokrycie gminy planami miejscowymi, które stanowią m.in. narzędzie do kontrolowania rozprzestrzeniania się zabudowy, może wywoływać negatywne konsekwencje ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Rozwój terenów budowlanych związany jest przecież z koniecznością rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz rozbudową i utrzymaniem nowych dróg, a to zadania należące do samorządu gminnego. Na te konsekwencje najbardziej narażone są obszary charakteryzujące się dużą presją inwestycyjną, do których niewątpliwie można zaliczyć obręby graniczące bezpośrednio z miastem Szczecin.

Podobne konsekwencje może przynieść uchwalanie niewielkich obszarowo planów miejscowych, których procedury wywoływane są w celu realizacji doraźnych potrzeb inwestorów. Tego typu plany pełnią podobną rolę do decyzji o warunkach zabudowy. Takie działania nie sprzyjają budowaniu czy też utrzymaniu ładu przestrzennego i nie prowadzą do zrównoważonego rozwoju przestrzeni Gminy. W rezultacie możemy mieć do czynienia z chaotycznym rozprzestrzenianiem się zabudowy, bardzo często monofunkcyjnej, za którym nie podąża rozwój infrastruktury technicznej i społecznej, co przekłada się z kolei na określone skutki ekonomiczne, a także na jakość życia mieszkańców. Za bardzo istotne należy uznać zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, które opiera się na identyfikacji potrzeb w zakresie rozwoju poszczególnych funkcji urbanistycznych i dostosowaniu do tych potrzeb powierzchni przeznaczonych pod rozwój danej funkcji oraz sukcesywne uzbrajanie tych terenów w sieci infrastruktury technicznej oraz drogi. Nadmierna różnica pomiędzy

popytem, a podażą terenów funkcjonalnych prowadzi do wspomnianego rozpraszania się zabudowy, co wpływa niekorzystnie nie tylko na koszty związane z zapewnieniem zaplecza infrastrukturalnego i społecznego, ale także na ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych danego obszaru.

Narzędziem do kształtowania polityki przestrzennej gminy i osiągnięcia celów strategicznych tej polityki jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wyrazem gminnej polityki przestrzennej. Studium określa kierunki rozwoju poszczególnych obszarów ustalając strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy, na podstawie założeń i prognoz dotyczących tempa i skali rozwoju poszczególnych fragmentów Gminy, ale także ograniczeń, które mają istotny wpływ na ten rozwój. Pierwotna treść aktualnie obowiązującego Studium gminy Dobra została przyjęta w 2002r. Zasadnicze kierunki polityki przestrzennej Gminy pozostały niezmienione i są one nadal aktualne. Wynika to przede wszystkim z niezmienności czynników, które mają wpływ na kształt tej struktury, jak np. lokalizacja Gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Szczecina czy też występowanie form ochrony przyrody w północnej części Gminy. Należy jednak zwrócić uwagę na planowaną skalę rozwoju terenów budowlanych. Struktura funkcjonalno – przestrzenna Gminy była ustalana w oparciu o założenie, że docelowo w granicach Gminy będzie mieszkało ok. 50 tyś mieszkańców. Nie ustalono jednak perspektywy czasowej tej prognozy, więc trudno się odnieść do jej słuszności. Nie ulega wątpliwości, że tempo wzrostu liczby ludności na obszarze Gminy od lat utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Wiodącymi funkcjami na obszarze Gminy pozostaje mieszkalnictwo i działalność usługowa, a także turystyka w północnej części Gminy. Znaczenie rolnictwa w strukturze funkcjonalno – przestrzennej ulega sukcesywnemu zmniejszeniu, szczególnie we wschodniej i centralnej części Gminy. Ze względu na zróżnicowanie obszaru Gminy pod względem geoprzyrodniczym oraz różnice w przewidywanym rozwoju przestrzennym i funkcjonalnym, wyodrębniono w granicach Gminy, trzy podstawowe jednostki strukturalno-przestrzenne o określonej dominującej funkcji:

- A. Rejon intensywnego rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, w obrębach geodezyjnych: Mierzyn, Bezrzecze, Wołczkowo, Skarbimierzycze (z wydzieloną strefą intensywniej działalności gospodarczej wokół miejscowości Skarbimierzycze i projektowanego węzła drogowego, przy istniejącej drodze krajowej nr 10). Przylega on bezpośrednio do granic miasta Szczecina i łączy się z położonymi tam osiedlami mieszkaniowymi. Od strony zachodniej obszar zamyka projektowana obwodnica zachodnia Szczecina – drogowa i w części kolejowa.
- B. Rejon rozwoju budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, położony na zachód od projektowanego obejścia zachodniego miasta Szczecina, w obrębach geodezyjnych Dobra, Grzepnica, Sławoszewo, Dołuje, Kościno, Wąwelnica (z wydzieloną strefą intensywniej działalności gospodarczej w miejscowości Lubieszyn i Wąwelnica), częściowo Buk (w okolicy pieszego przejścia granicznego).
- C. Rejon utrzymania funkcji rolniczej, obejmujący tereny w północno-zachodniej części gminy, w obrębach geodezyjnych Stolec, Rzędziny, Łęgi, częściowo Buk. Jest to

również rejon predestynowany do rozwoju funkcji rekreacyjnej, zarówno dla celów ponadgminnych jak i dla intensywnie rozwijających się osiedli mieszkaniowych w pozostałej części gminy, które pozbawione są możliwości rozwoju rekreacji.

W ramach ww. jednostek strukturalno-przestrzennych studium wyznacza strefy funkcjonalne:

- strefy mieszkalno-usługowe – rozwoju funkcji mieszkalnej jedno- i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – jednostka A;
- strefy mieszkalno-usługowe – rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi jak dla jednostki A w zakresie usług publicznych (oświata, zdrowie, kultura, sport, rekreacja) – jednostka B;
- strefa rozwoju funkcji komercyjnych i publicznych o znaczeniu gminnym, w tym działalności usługowej i gospodarczej uciążliwej dla otoczenia wraz z towarzyszącymi terenami zieleni izolacyjnej – do czasu zmiany przeznaczenia obszaru w planie miejscowym podstawową funkcją będzie gospodarka rolna przy wykorzystaniu istniejącej bazy - jednostka A;
- strefy rozwoju ogólnodostępnych funkcji rekreacyjnych, wypoczynkowych, sportowych, zieleni urządzonej i izolacyjnej - jednostka A i B;
- strefy rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności i rekreacyjno - turystycznej w granicach rolniczej przestrzeni produkcyjnej - jednostka C;
- tereny chronione w tym tereny wyłączone z zabudowy.

#### **4. Analiza zgodności studium i planów miejscowych z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy PiZP, przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, [w sprawie aktualności studium i planów miejscowych] rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium / planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

W odniesieniu do studium obowiązują aktualnie przepisy art. 10 ust. 1 i 2. Obowiązujące studium zostało przyjęte co prawda *Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra, z dnia 25 czerwca 2015r.*, ale była to uchwała dotycząca częściowej zmiany tego dokumentu, podobnie jak zmiana uchwalona w 2010r. Żadna z tych zmian nie wprowadziła całkowitej aktualizacji studium. Pierwotna wersja studium została uchwalona w 2002r., a więc pod rządami nieobowiązującej już ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W rezultacie obowiązujący aktualnie tekst studium tylko w części spełnia wymogi zawarte w art. art. 10 ust. 1 i 2 ustawy PiZP. Dodatkowo wspomniany przepis podlegał licznym zmianom na przestrzeni lat obowiązywania ustawy, co ma oczywiście znaczenie w kontekście roku w jakim poszczególne zmiany studium zostały uchwalane. W

obecnym kształcie te przepisy mają następujące brzmienie (zmiany zostały zaznaczone kolorem zielonym, wraz z podaniem daty ich wprowadzenia):

**1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:**

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego; [zmieniono 9/2015r – poprzednie brzmienie: stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego]
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych; [dodano w 9/2015r]
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie nie określało szczegółowo co należy uwzględnić przy ustalaniu potrzeb i możliwości rozwoju gminy]
  - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
  - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
  - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
  - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla; [zmieniono 11/2013r. – poprzednie brzmienie: występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych]
- 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej [dodano 08/2010r]

**2. W studium określa się w szczególności:**

- 1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d: [dodano 11/2015r]

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów]
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) (uchylony); [uchylono 11/2015r]
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk]
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej; Do 05/2007 obowiązywał parametr 2000m<sup>2</sup>. Jednocześnie 9/2015 w art. 3a niniejszej ustawy powrócono do tego parametru 2000m<sup>2</sup> nakazując jednocześnie lokalizację takich obiektów tylko i wyłącznie na podstawie planu miejscowego]
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych]
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji]

14a) obszary zdegradowane; [dodano 11/2015r]

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. [zmieniono 09/2014r. – poprzednie brzmienie: inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.]

**2a.** Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie. [dodano 08/2010r]

Oceniając obowiązujące studium pod kątem aktualności jego zapisów należy brać pod uwagę wpływ tych ustaleń na sposób zagospodarowania obszaru gminy. Studium będzie wymagało aktualizacji nie tyle z powodu nieuwzględnienia w nim wszystkich aktualnie obowiązujących wymogów, a przede wszystkim z powodu nieaktualności lub braku takich ustaleń, które mogą mieć wpływ na ograniczenie lub zmianę zasad zagospodarowania danego obszaru. Poniższa tabela wskazuje, które zagadnienia w obowiązującym dokumencie studium wymagają aktualizacji.

**Tabela. 3.** Ocena aktualności obowiązującego studium po względem wymogów art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Wymaga aktualizacji
Ust. 1	W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:	
1)	dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	NE
2)	stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	NE
3)	stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	NE
4)	stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	NE
4a)	rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych	NE
5)	warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia	NE
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	NE

7)	<p>potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:</p> <p>a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,</p> <p>b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,</p> <p>c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,</p> <p>d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;</p>	NIE
8)	stanu prawnego gruntów	NIE
9)	występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	NIE
10)	występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	NIE
11)	występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	NIE
12)	występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	NIE
13)	stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	NIE
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	NIE
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	NIE
<b>Art. 2</b> W studium określa się w szczególności:		
1)	<p>uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:</p> <p>a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</p> <p>b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy</p>	TAK
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	TAK
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	TAK
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	NIE
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	NIE
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	NIE
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	NIE
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	NIE
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	NIE
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	NIE
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	NIE
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.)	NIE
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	NIE

14a)	obszary zdegradowane	NIE
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	NIE
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	NIE

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Największa zmiana w omawianych przepisach została wprowadzona ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1023), a więc po dacie ostatniej zmiany studium. Ustawa ta nie zawiera przepisów przejściowych. Nakazuje, przy wyznaczaniu kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, uwzględnianie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wymóg ten zawarty został również w art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 2 pkt 1 *ustawy PiZP*. Bilans ten ma być wykonany zgodnie z art. 10 ust. 5 ww. ustawy, tj. opierać się na analizach ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognozach demograficznych i możliwościach finansowych gminy. Zarówno czynniki ekonomiczne, środowiskowe czy społeczne, a także możliwości finansowe czy też prognozy demograficzne podlegają nieustannym zmianom, co warunkuje (przy obecnych przepisach) systematyczną aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Wspomniana zmiana przepisów nie wymusza jednak konieczności natychmiastowej zmiany studium, za wyjątkiem przypadku, w którym to gmina wyznacza na swoim terenie obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, dla którego, zgodnie z zapisami ustawy o rewitalizacji, sporządza się gminny program rewitalizacji. Po jego sporządzeniu, w przypadku niezgodności programu z obowiązującym studium, należy niezwłocznie przystąpić do zmiany studium. Ta sytuacja nie dotyczy gminy Dobra. Niemniej jednak przyszła zmiana/ aktualizacja studium będzie musiała uwzględniać wyniki bilansu sporządzonego dla całego obszaru Gminy.

Poza brakiem zgodności studium z opisanymi wyżej wymogami przepisów art. 10 ust. 1 pkt 7 oraz ust. 2 pkt 1 przeprowadzona analiza wykazała potrzebę aktualizacji studium w następującym zakresie:

- art. 10 ust. 1 pkt 3 i 9 oraz ust. 2 pkt. 3 – brak uwzględnionych wszystkich obszarów chronionych w granicach Gminy,
- art. 10 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 pkt. 4 – niezgodność w zakresie ochrony konserwatorskiej z *Gminnym programem opieki nad zabytkami gminy Dobra na lata 2015 – 2019*,

W odniesieniu do miejscowych planów obowiązują natomiast przepisy art. 15 oraz art. 16 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązujące w granicach gminy plany miejscowe zostały sporządzone w latach 1997 – 2017, a więc pod rządami dwóch ustaw:

1. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z późn. zm.) – dotyczy to planów oznaczonych w tab.1 nr od 1 do 77,



2. Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) – dotyczy to planów oznaczonych w tab.1 nr od 78 do 113,

Zakres regulacji zawartych w przepisach art. 15 oraz art 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r., był uregulowany art. 10 w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Ten zakres znacznie się różnił, niemniej jednak plany miejscowe uchwalone po 1995r. zachowały swoją moc. Ich aktualność należy badać w kontekście bieżącego zainwestowania, planowanego rozwoju obszarów, w granicach których one obowiązują oraz ograniczeń, które utraciły swoją moc lub zaczęły obowiązywać po dacie uchwalenia danego planu miejscowego, a wpływają na możliwości zagospodarowania terenów objętych jego ustaleniami. Mogą to być ograniczenia związane np. z ustanowieniem lub zniesieniem formy ochrony przyrody, z ochroną konserwatorską lub przebiegiem i klasyfikacją dróg. Ograniczenia mogą wynikać również ze sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich. Należy brać tutaj również pod uwagę wnioski mieszkańców i inwestorów, a także potrzeby gminy.

Przepisy wspomnianego art. 15 oraz 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podobnie jak przepisy analizowanego art. 10, zmieniały się na przestrzeni lat. W związku z tym należy oczekiwać, że plany uchwalane przed wejściem w życie poszczególnych zmian nie będą zawierały ustaleń w zakresie, który podlegał zmianie (oczywiście o ile wprowadzona zmiana dotyczy problematyki danego miejscowego planu). Wymóg aktualizacji (podobnie jak w przypadku studium) będzie jednak dotyczył tylko tych planów, które nie zawierają istotnych ustaleń z punktu widzenia możliwości i sposobu zagospodarowania obszaru objętego granicami opracowania danego planu. Poniżej, dla porządku, zaprezentowano wszystkie zmiany art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r. , z podaniem dat wprowadzenia tych zmian. W tabeli 4 natomiast wskazano na te zagadnienia, które wymagają aktualizacji w konkretnym planie miejscowym.

**Art. 15.1.** *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta 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: [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem]*

- 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 datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

## **2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:**

- 1) *przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*
- 2) *zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;*
- 3) *zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego]*
- 3a) *zasady kształtowania krajobrazu; [dodano 09/2015r.]*
- 4) *zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej; [zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej]*
- 5) *wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;*
- 6) *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów; [zmieniono 10/2010r. – poprzednie brzmienie: parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy; zmieniono 07/2014r. poprzednie brzmienie: zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów]*
- 7) *granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa; [zmieniono 03/2011r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; zmieniono 09/2015r. – poprzednie brzmienie: granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych]*
- 8) *szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;*

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
- 2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu. [zmieniono 11/2015r.]

**3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:**

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko; [dodano 08/2010r]
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a; [zmieniono 11/2015r. – poprzednie brzmienie: granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8]
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym; [dodano 10/2010r]
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012; [dodano 10/2010r]
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych; [dodano 10/2010r]
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów; [dodano 10/2010r]
- 9 (uchylony); [uchylono 09/2015r.]

10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych. [dodano 10/2010r]

4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwiają lokalizację urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystującego energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich urządzeń. [dodano 07/2016r]

**Art. 16. 1.** Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych. [zmieniono 01/2013r. – poprzednie brzmienie: Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych]

3. (uchylony); [uchylono 08/2016r.]

**Tabela 4.** Ocena aktualności obowiązujących planów miejscowych po względem wymogów art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Numer planu	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy	Nieaktualność planu w zakresie określonych ustaleń	Uwagi
002	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, wieś Mierzyn	Nr VIII/85/97 z dnia 30 września 1997 r.	Art.15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr II/1/1/98 z dnia 26 lutego 1998 r.	Art.15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
005	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący tereny do zalesienia	Nr VI/53/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Art.15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
008	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego	Nr VI/56/98 z dnia 18 czerwca 1998 r.	Art.15.2 pkt 3), 7)	GZWP, Natura 2000

	gminy Dobra			
011	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VII/79/99 z dnia 9 listopada 1999 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
012	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr I/11/2000 z dnia 24 lutego 2000 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
015	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej tereny przemysłowe w Dołujach	Nr V/91/2000 z dnia 24 sierpnia 2000 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
020	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobra dotyczących wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, na obszarach położonych w obrębie geodezyjnym Grzepnica dz. Nr 43/2, 71, 77/3	Nr IV/57/01 z dnia 31 maja 2001 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP i Natura 2000 OSO
021	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VI/73/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
025	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Mierzyn działki nr 261/1, 261/3, 261/8, 269/12	Nr VII/96/01 z dnia 25 października 2001 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
036	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra – obręb geodezyjny Bezrzecze, działka nr 10/62 - na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi	Nr IV/36/02 z dnia 13 czerwca 2002 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
043	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr II/22/02 z dnia 5 grudnia 2002 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
044	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn .	Nr III/41/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
048	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Rzędziny - obejmująca tereny upraw ogrodowych.	Nr III/45/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie Obszaru Natura 2000 OSO
049	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmująca tereny sportu i rekreacji - obręb geodezyjny Stolec dz. Nr 79/6	Nr III/43/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie Obszaru Natura 2000 OSO
050	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Stolec - obejmująca tereny upraw ogrodowych.	Nr III/44/02 z dnia 30 grudnia 2002 r.	Art. 15.2 pkt 3), 7)	Brak ustaleń w zakresie Obszaru Natura 2000 OSO

054	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Mierzyn dz. Nr 302/113 z wtórnym podziałem.	Nr VI/91/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
055	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Stolec - obejmująca tereny lotniskowe.	Nr VI/92/03 z dnia 24 kwietnia 2003 r.	Art. 15.2 3), 4), 9)	Brak ustaleń w zakresie obszarów Natura 2000 OSO i SOO,
057	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	Nr VII/104/03 z dnia 26 czerwca 2003 r.	Art. 15.2 3), 4), 9)	Brak ustaleń w zakresie Obszaru Natura 2000 OSO
058	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - obręb geod. Sławoszewo.	Nr VII/103/03 z dnia 26 czerwca 2003r.	Art. 15.2 3), 4), 9)	Brak ustaleń w zakresie Obszaru Natura 2000 OSO
059	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Mierzyn 2.	Nr VIII/128/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
063	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącego terenu w obrębie Bezrzecze - działka nr 34/21.	Nr VIII/122/03 z dnia 28 sierpnia 2003 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
065	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn na części działki nr 257/7.	Nr IX/145/03 z dnia 16 października 2003 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
067	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn.	Nr IX/158/03 z dnia 16 października 2003 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
072	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Dobra.	Nr X/186/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	Art. 15.2 1), 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
073	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700	Nr X/183/03 z dnia 27 listopada 2003 r.	Art. 15.2 4), 9)	Brak ustaleń w zakresie Obszaru Natura 2000 OSO
075	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/50	Nr XXIV/343/05 z dnia 30 czerwca 2005 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
076	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/35	Nr XXIV/344/05 z dnia 30 czerwca 2005 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
079	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze	Nr XXXV/443/06 z dnia 24 lipca 2006 r.	Art. 15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP

081	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/54	Nr IV/46/07 z dnia 22 lutego 2007 r.	Art.15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP
100	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ulicy Szkolnej.	Nr XXXVIII/454/2014 z dnia 29 maja 2014 r.	Art.15.2 4), 7), 9)	Brak ustaleń w zakresie GZWP

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

Wszystkie plany miejscowe muszą być zgodne z prawem obowiązującym na czas ich sporządzania, zarówno pod względem formalno – prawnym jak i merytorycznym, rozumianym jako wypełnienie wymogów art. 15 oraz 16 ust. 1 *ustawy o PiZP*. Ta zgodność weryfikowana jest w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z powyżej zaprezentowaną analizą artykuł 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegał licznym zmianom, z których większość została wprowadzona po 2010r., a więc po dacie uchwalenia dużej części z obowiązujących w Gminie planów miejscowych. W związku z tym, te plany nie musiały uwzględniać problematyki poruszanej przez ów zmianę, szczególnie, że 77 z nich została uchwalona na podstawie poprzedniej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z każdą dotychczasową nowelizacją przepisów, plany obowiązujące w dniu wejścia w życie danej nowelizacji, zachowują swoją moc. Na tej podstawie należy uznać, że nie ma konieczności zmiany obowiązujących planów miejscowych ze względu na kolejne nowelizacje ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. O takiej konieczności, podobnie jak w przypadku planów uchwalonych na podstawie poprzedniej ustawy, powinna przesądzać zmiana okoliczności, które mają istotny wpływ na sposób dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu np. ustanowienie formy ochrony przyrody, która ogranicza sposób zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującym planem. Zgodnie z powyższą analizą ustalenia 33 spośród 113 planów są nieaktualne w zakresie art. 15 ust. 2 pkt 3 i 7 dot. GZWP oraz Obszarów Natura 2000. Nie są to jednak braki wymagające pilnej aktualizacji poszczególnych planów, ponieważ zasady ochrony tych obszarów regulowane są przepisami odrębnymi. W przypadku ewentualnej aktualizacji obowiązujących planów miejscowych należy również zbadać ich zgodność z Gminnym programem opieki nad zabytkami gminy Dobra na lata 2015 – 2019.

W niniejszej ocenie poddany został analizie również stopień zagospodarowania obszarów objętych granicami obowiązujących planów miejscowych. Stopień ten (jak już wcześniej wspomniano) może wskazywać na nieaktualność planu. Tutaj im starszy plan miejscowy i im mniej zagospodarowany obszar, tym większe jest prawdopodobieństwo, że ustalone funkcje czy parametry zabudowy nie korespondują z faktycznymi potrzebami czy też oczekiwaniami potencjalnych inwestorów. Jednak każdy taki przypadek należy analizować indywidualnie, z uwzględnieniem wszystkich czynników mających wpływ na zagospodarowanie obszaru w danej lokalizacji. Na stopień „skonsumowania” ustaleń

obowiązujących planów miejscowych ma niewątpliwie wpływ nadpodaż terenów przeznaczonych do zainwestowania. W celu oceny tej nadpodaży każdy z obowiązujących planów został przeanalizowany pod kątem rezerw terenów przeznaczonych pod konkretne funkcje. W tym celu wszystkie plany miejscowe zostały osadzone na aktualnej mapie ewidencyjnej. Dodatkowo została dodana warstwa zawierająca bazę obiektów topograficznych. Połączenie danych z mapy ewidencyjnej z topograficzną bazą danych pozwoliło uzyskać możliwie najbardziej aktualny zasięg terenów zainwestowanych. To z kolei umożliwiło określenie rezerwy terenu dla rozwoju poszczególnych funkcji w granicach poszczególnych planów miejscowych (tab. nr 5). W przypadku planów miejscowych rezerwy terenów zostały podane w ilości działek budowlanych możliwych do zabudowania. Ilość działek została obliczona na podstawie mapy ewidencyjnej (jeśli teren został już podzielony geodezyjnie) lub na podstawie proponowanych podziałów w planach. Jeśli na danym terenie nie występował podział geodezyjny i rysunek planu miejscowego nie wskazywał propozycji podziału, ilość działek możliwych do zabudowy była obliczana poprzez podział terenu przez minimalną powierzchnię działki jaką dopuszczał dany plan miejscowy.

Oczywiście niniejsza analiza ma na celu zobrazowanie skali, a nie wskazanie konkretnej liczby działek. Do obliczeń przyjęto uśrednione założenia dotyczące powierzchni wydzielanych działek. Nie analizowano również kształtu poszczególnych terenów i możliwości ich podziału.

**Tabela 5.** Liczba niezagospodarowanych działek w granicach obowiązujących planów miejscowych wg podziału na podstawowe funkcje urbanistyczne (brak danych w danym polu oznacza, że plan nie zawiera terenów przeznaczonych pod daną funkcję urbanistyczną).

Numer planu	Nazwa planu	Liczba niezagospodarowanych działek						
		AMM	AM	MMP	WSP. WZROD	U. UT	F. PDI	RL. RM
001 <sup>3</sup>	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	-						
002	Zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, wieś Mierzyn	0						
003	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	187		187				
004	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	14	14					
005 <sup>3</sup>	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący tereny do zalesienia	-						
006	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	36		36				
007	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	10	10					
008	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	36	36					



009	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	0						
010 <sup>2</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Buk	226	226					
011	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	17	1	15		1		
012	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	1	1					
013	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	26		26				
014	Zmiana nr 1, 2, 3, 4 i 5 w Miejscowym Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Dobra	185	30	155				
015 <sup>1</sup>	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej tereny przemysłowe w Dołujach	-						
016 <sup>2</sup>	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	33		33				
017	Zmiana w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	18		18				
018	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	12		12				
052	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Redlica, dz. Nr 5/11.	10		10				
053	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Dobra obręb geod. Dobra nr geod. Dz. 168/22-168-43 oraz część dz. 246.	1		1				
054	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Mierzyn dz. Nr 302/113 z wtórnym podziałem.	4		4				
055	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - miejscowość Stolec - obejmująca tereny letniskowe.	0						
056	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, Obręb geod. Mierzyn 2.	0						
057	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra	18		18				
058	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra - obręb geod. Sławoszewo.	35		35				
059	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Mierzyn 2.	4		4				
060	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Dobra - działki nr 49/2, 49/5.	9		9				
061	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania	70		70				

	przestrzennego gminy Dobra obręb geod. Dobra.							
062	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Bezrzecze.	3	3					
063	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącego terenu w obrębie Bezrzecze - działka nr 34/21.	0						
064	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dotyczącego terenu w obrębie Wąwelnica, działki od nr 221 do nr 270.	33	33					
065	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn na części działki nr 257/7.	1	1					
066 <sup>2</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Mierzyn, Skarbimierzyce.	73	73					
067 <sup>2</sup>	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Mierzyn.	158	158					
068	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Bezrzecze.	7	7					
069	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Mierzyn dz. Nr 301/27-301/42	15	15					
070	Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geodezyjny Dobra, działki nr 1396+1398,1401+1425	24	24					
071	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Dobra.	1	1					
072	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb geod. Dobra.	17	10		7			
073 <sup>3</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dotyczący przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700	-						
074 <sup>2</sup>	Zmiana w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra.	2	2					
075	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/50	0						
076	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/35	0						
077	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Lubieszyn w obrębie Wąwelnica	7			6	1		
078 <sup>3</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dobra obejmującej teren działki o nr ewidencyjnym 1404 w gminie Dobra.	-						

079	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Bezrzecze	63		63				
080	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, części działek nr. Geod. 35/35, 35/36 w obrębie geodezyjnym Mierzyn 2	0						
081	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb geodezyjny Bezrzecze - Dz. Nr. 34/54	0						
082	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gminy Dobra obejmujący działki nr 113/66-113/70 (przy ul. Topolowej)	0						
083	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu obszaru obrębu Mierzyn 2 jednostki ewidencyjnej gminy Dobra obejmujący działki nr 113/48-113/53	0						
084	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Mierzyn 3	2		2				
085	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Dobra	0						
086	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Dobra	5		5				
087	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część działek nr 1517/1, 1517/3, 1517/13 i 1517/19 w obrębie Dobra, gmina Dobra							
088	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23 - 168/26, 168/29 - 168/33, 168/39 - 168/43, 168/48, część działki nr 168/28 i 246, położonych przy ul. Zagrodowej	5		5				
089	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr 67/3, w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra	0						
090	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Mierzyn 3 działka nr 257/12	16		16				
091 <sup>4</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej	-						
092	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującego działki Nr 69/16 i 69/17 w obrębie geodezyjnym Bezrzecze, gmina Dobra	2				2		
093	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującej działkę nr 70/8 w obrębie geodezyjnym Dobra, gmina Dobra	1		1				
094	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Łęgi.	3		3				

095 <sup>4</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ul. Szkolnej	-						
096 <sup>3</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obręb Bezrzecze	-						
097	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obręb Bezrzecze	0						
098 <sup>3</sup>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 1024/146 obręb Dobra, gmina Dobra.	-						
099	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 113/126 w obrębie Mierzyn 2, gmina Dobra.	0						
100	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra obejmującego teren w obrębie Bezrzecze, w rejonie ulicy Szkolnej.	63	61			3		
101	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie ewidencyjnym Wólczkowo	96	86	10				
102	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 10/146 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra	0						
103	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 10/151 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra	0						
104	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działkę nr 10/153 w obrębie Bezrzecze, gmina Dobra	0						
105	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie Dobra	1					1	
106 <sup>3</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, dotyczący zmiany przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 700 w obrębach Łęgi, Rzędziny	-						
107	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący tereny w obrębach: Buk, Grzeczka, Skarbimierzyce, Stolec, Rzędziny	0						
108	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 269/129, nr 269/130, nr 269/131, nr 269/132, nr 269/133, nr 269/134, nr 269/13 w obrębie Mierzyn 3, gmina Dobra	36	36					
109 <sup>3</sup>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, obejmujący działki nr 13/27, nr 13/93, nr 13/98, nr 13/99, nr 13/101, nr 13/103, nr 13/105, nr 13/107, nr 13/109, nr 13/111, nr 16/1, nr 35/1, nr 36/1 oraz część działek nr 13/21, nr 13/47, nr 32 w obrębie Skarbimierzyce	-						
110	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Dobra, dla działek nr 1221/20, 1221/21.	3	3					
111	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, w obrębie Bezrzecze, obejmującego działki nr	1					1	

	66/42 i 66/110.							
<b>112</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra dla działek nr 99/1 i 99/11 w obrębie Mierzyn 2	0						
<b>113</b>	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania gminy Dobra, w obrębie Dobra w obszarze działek nr 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/29, 168/41, 168/42, 168/43, 168/48.	9		9				
(1) plan nie uwzględnia podziału na działki								
(2) plan tylko częściowo uwzględnia podział na działki, wartości częściowo oszacowane								
(3) plany liniowe, infrastrukturalne, lub użytki nie podlegające analizie								
(4) plany nieobowiązujące								

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wykonanych analiz obowiązujących dokumentów planistycznych.

## 5. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Na potrzeby niniejszego opracowania zostały przeanalizowane rejestry decyzji o warunkach zabudowy za lata 2011 – 2016. Poniższa tabela prezentuje ilość decyzji wydanych w poszczególnych latach w podziale na funkcje, o jakie wnioskowano. Ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w Gminie jest bardzo duża i wynosi średnio ok. 450 sztuk rocznie. Wskazuje to na duże zainteresowanie inwestorów obszarem Gminy, a wynika niestety z małego procentowego pokrycia obowiązującymi planami miejscowymi. Największa liczba decyzji dotyczy funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z danymi zaprezentowanymi w tab. nr 7 najwięcej decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie zostało wydanych w obrębach: Dobra (łącznie 311 sztuk), Mierzyn I, II, III (łącznie 299 sztuk) i Wołczkowo (171). W obrębach Bezrzecze i Dołuje, charakteryzujących się jedną z większych powierzchni przeznaczonych pod zabudowę i dużą rezerwą działek budowlanych zostało wydanych jedynie nieco ponad 80 decyzji. Oczywiście ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy jest ściśle uzależniona od powierzchni pokrytej miejscowymi planami w poszczególnych obrębach. Najmniej decyzji zostało wydanych w obrębach zlokalizowanych na północy Gminy oraz w obrębie Redlica. Wszystkie te obręby charakteryzują się najmniejszą ilością terenów przeznaczonych pod zabudowę.

**Tabela 6.** Zestawienie wydanych decyzji w podziale na lata i główne funkcje o jakie wnioskowano.

Rok	MN	MN/U	MN, MN/U	U, UT	P, P/U	RU, RM	US	Inne	Suma
2011	178	6	-	7	10	-	-	325	526
2012	154	4	4	11	3	1	-	290	467
2013	140	4	1	14	7	-	1	282	449
2014	143	3	-	12	7	-	-	225	390

2015	155	2	3	14	7	-	-	222	403
2016	208	5	-	4	15	-	-	243	475

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy.

**Tabela 7. Zestawienie wydanych decyzji w podziale na lata i główne funkcje o jakie wnioskowano.**

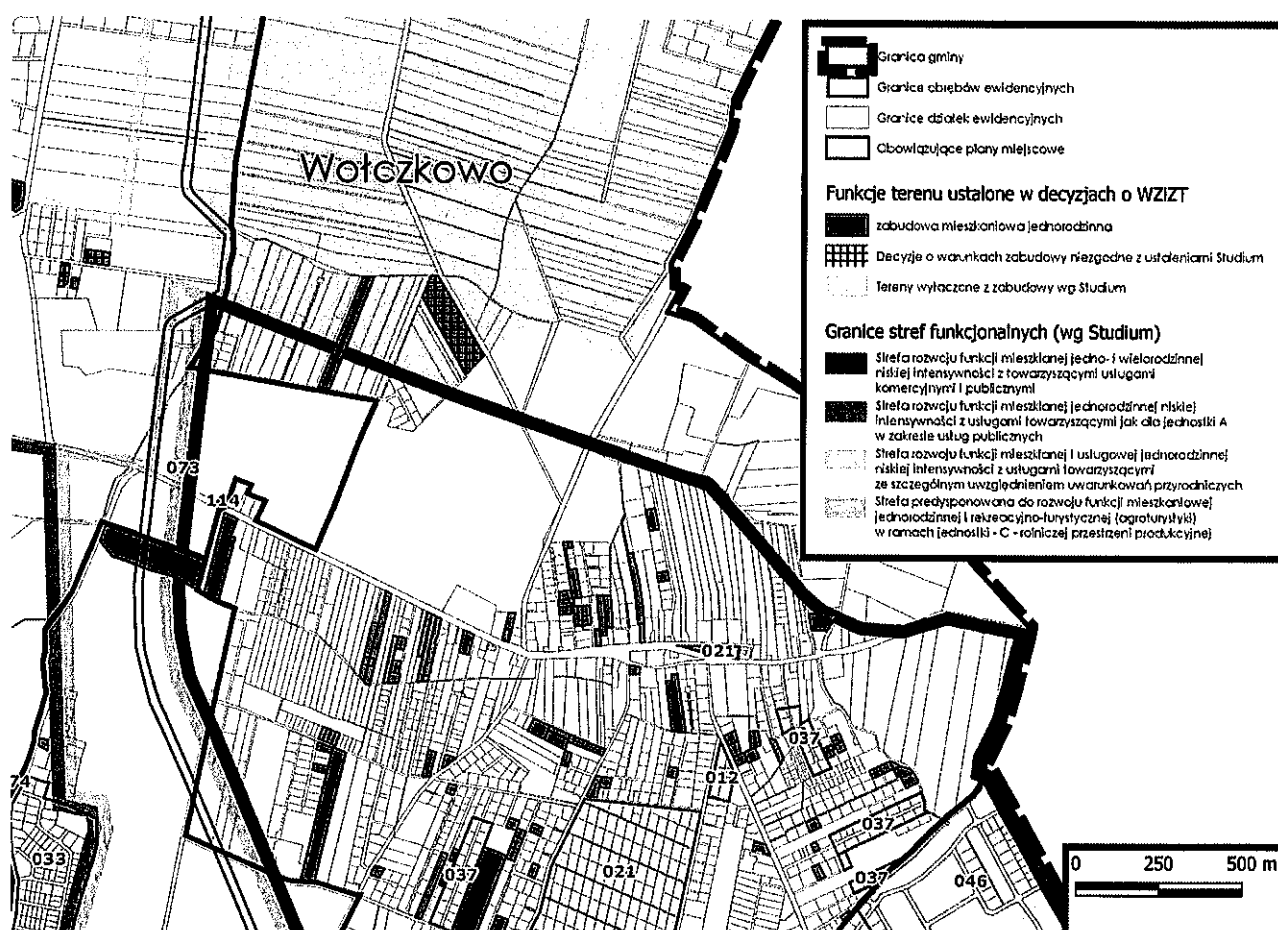
Gmina	Rok	Wnioskowane przeznaczenie						
		MN	ML/WU	MW, MW/U	UL, UM	U, P/U	RU, RU	UG
Bezrzecze	2011	11	1		1			
	2012	28						
	2013	6			2			
	2014	9						
	2015	6		3	6			
	2016	14						
Buk	2012	1			1			
	2014	3			1			
	2016	1						
Dobra	2011	52	1		1	2		
	2012	37		1				
	2013	49	1		2			
	2014	38	1		2			
	2015	56			2			
	2016	61	2		1	2		
Doluje	2011	22	1			2		
	2012	6			1	1		
	2013	10						
	2014	12				1		
	2015	7				2		
	2016	14				2		
Grzeczna	2011	4						
	2012	2						
	2013	3	1					
	2014	2						
	2015	2						
	2016	5						
Koscino	2011				1			
	2012	1						
	2013	1			1			
	2014	8						
	2015	4						
	2016	10			1			
Łęgi	2011	1						
	2012	5						
	2013	6						
	2014	3						
	2015	8						

	2016	3						
Mierzyn (1, 2, 3)	2011	49	1		1	1		
	2012	42	3	3	4	2		
	2013	36	2	1	4	4		1
	2014	36			5	4		
	2015	42	2		2	2		
	2016	43	2			7		
Redlica	2013	1						
	2014	1						
	2015	2						
Rzędziny	2012				2			
	2015	1						
Skarbimierzyce	2011	2			1	4		
	2012	3			1			
	2013	1			3	2		
	2014	1			1	1		
	2015	1				2		
Stawoszewo	2011	4						
	2012	8						
	2013	5						
	2014	3			1	1		
	2015	4						
	2016	4						
Stolec	2011	2						
	2015	1						
	2016	1						
Wawelnica	2011	4			2	1		
	2012	1					1	
	2013	5			1	1		
	2014	2						
	2015				1			
	2016	5	1		1	4		
Wólczkowo	2011	27	2					
	2012	20	1		2			
	2013	17			1			
	2014	25	2		2			
	2015	21			2	1		
	2016	47			1			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy.

W związku z bardzo dużą liczbą wydawanych decyzji o warunkach zabudowy uznano za bardzo istotne wykonanie analizy rozmieszczenia tych decyzji w granicach Gminy, celem oceny rozbieżności pomiędzy stanem istniejącym, kształtowanym w zdecydowanej mierze przez te decyzje, a kierunkami rozwoju poszczególnych obszarów, ustalonymi w obowiązującym studium. W tej analizie brano pod uwagę tylko te decyzje, które dotyczyły budowy nowych budynków lub zmiany ich przeznaczenia – pominięto decyzje dot. rozbudowy istniejących budynków bądź zmiany wskaźników zabudowy. Wyniki

przedmiotowej analizie przedstawione zostały na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Na tej mapie zostały również przedstawione strefy funkcjonalne wyznaczone w obowiązującym studium. Biorąc pod uwagę ilość wydawanych rocznie decyzji o warunkach zabudowy, przeprowadzona analiza nie wykazała dużej liczby rozbieżności pomiędzy wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, a ustaleniami obowiązującego studium. Różnice dotyczą głównie stref wyłączonych z zabudowy w studium. Kierunki rozwoju zabudowy poszczególnych stref funkcjonalnych są dość elastycznie sformułowane, co ma niewątpliwie wpływ na wspomnianą wyżej umiarkowaną rozbieżność. Poniżej fragmenty wykonanej mapy, która w całości stanowi załącznik do niniejszego opracowania.



## 6. Analiza wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ze względu na dostępność danych w niniejszej analizie uwzględniono przedział czasowy 2011 – 2015r. (z pominięciem roku 2016). Przedmiotowa analiza jest analizą dodatkową, wykonana jedynie w celu pokazania tendencji wydawanych pozwoleń na budowę. Nieuwzględnienie pozwoleń z roku 2016 nie ma wpływu na pozostałe wyniki analizy.



**Tabela 8.** Liczba wydanych pozwoleń na budowę w Gminie Dobra w latach 2011 - 2015. Brane były pod uwagę jedynie pozwolenia na budowę dotyczące nowych budynków.

Rok	Liczba wydanych pozwoleń	
2011	506	Średnio: 494,8 Suma: 2474
2012	388	
2013	367	
2014	349	
2015	372	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych otrzymanych z Urzędu Gminy.

**Tabela 9.** Liczba wydanych pozwoleń na budowę w Gminie Dobra w latach 2010- 2015 z podziałem na obręb i podstawowe funkcje urbanistyczne. Brane były pod uwagę jedynie pozwolenia na budowę dotyczące nowych budynków (M – oznacza funkcję mieszkaniową, U – funkcję usługową, a P – funkcję produkcyjną).

	M, MN/1, MW	P, P/U	U, UT
Bezrzecze	304	0	16
Buk	26	14	3
Dobra	353	7	16
Dołuje	137	16	8
Grzeczica	39	0	1
Kościno	37	0	0
Łęgi	20	0	1
Mierzyn 1, 2, 3	550	40	37
Redlica	14	0	0
Rzędziny	8	0	3
Skarbimierzyce	19	21	2
Sławoszewo	46	2	0
Stolec	1	0	0
Wąwelnica	27	8	6
Wołczkowo	191	2	7
<b>SUMA</b>	<b>1772</b>	<b>110</b>	<b>100</b>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych otrzymanych z Urzędu Gminy.

Ilość wydawanych pozwoleń na budowę w gminie Dobra jest bardzo duża, choć w analizowanym okresie uległa pomniejszeniu. Dane dla poszczególnych obrębów wskazują jednoznacznie, że najwięcej pozwoleń na budowę dotyczy inwestycji mieszkaniowych w obrębach graniczących bezpośrednio ze Szczecinem tj. w obrębach Mierzyn I, II, III, Bezrzecze i Wołczkowo, gdzie wydanych zostało blisko 60% pozwoleń na realizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej. Te dane pokrywają się z danymi dotyczącymi wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i potwierdzają fakt, że rozwój zabudowy w Gminie kształtowany jest w głównej mierze za pomocą decyzji administracyjnych. Wskazuje na to również ilość wolnych działek do zabudowy w granicach obowiązujących planów miejscowych. Wysokie wyniki zanotował także obręb Dobra i Dołuje. Dane te pokrywają się z danymi dotyczącymi ilości terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową, a także z danymi dotyczącymi ilości wolnych działek budowlanych, co potwierdza słuszność ustalonej 15 lat temu struktury funkcjonalno – przestrzennej. Obręby Mierzyn I, II, III charakteryzują się również najwyższym wskaźnikiem dotyczącym wydawanych pozwoleń na budowę pod funkcje usługowe i produkcyjno – magazynowe. Dość duża liczba wydawanych pozwoleń na budowę dotyczy również funkcji produkcyjno – magazynowej w obrębie Skarbimierzyce.

## 7. Analiza wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniższa tabela zawiera wykaz wniosków w sprawie zmiany planów zagospodarowania przestrzennego. Ponad połowa wniosków została rozpatrzona pozytywnie poprzez podjęcie uchwały w sprawie sporządzenia lub zmiany planu. W pozostałej części albo nie podjęto jeszcze stosownych działań, albo wydano odmowę. Liczba wniosków nie jest duża, z uwagi na procentowo małe pokrycie Gminy planami miejscowymi. Na obszarach gdzie te plany nie obowiązują inwestycje mogą być realizowane albo poprzez uzyskanie warunków zabudowy albo przez sporządzenie planów miejscowych. Liczba wydawanych decyzji o warunkach zabudowy wskazuje jednak na to, że ta pierwsza forma cieszy się zdecydowanie większą popularnością. Oczywiście z punktu widzenia inwestora i Gminy jest to rozwiązanie tańsze i z reguły szybsze, niemniej jednak nie powinno być głównym narzędziem do gospodarowania przestrzenią Gminy.

**Tabela 10.** Wykaz wniosków w sprawie zmiany obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, złożonych do Gminy w latach 2011 – 2015.

Numer wniosku	Nr działki	Funkcja (symbol wnioskowanego przeznaczenia)	Obręb
01.	25/1, 53 Buk część 11/11, 23/10 Grzepnica część 13/73, 37, 36/2 Skarbimierzyce część 67/9 Stolec część 166/3 Rzędziny	ZD	Buk, Grzepnica, Skarbimierzyce, Stolec, Rzędziny
02.	10/15, 10/14*	MW	Skarbimierzyce

03.	86/7	U	Mierzyn 2
04.	168/23-168/26, 168/41-168/43, 168/48, 168/29	MN/U	Dobra
05.	1, 2	MN	Mierzyn 1
06.	172/1-172/7	MN - odmowa	Wąwelnica
08.	656/143, 656/161	U	Bezrzecze
09.	8/26	MN - odmowa	Mierzyn 1
10.	524, 523/3, 523/4	MM - odmowa	Wolczkowo
11.	656/230	MN	Bezrzecze
12.	143	U	Grzeczica
13.	302/110, 302/117	MN - odmowa	Mierzyn 3
14.	2/15, 2/16, 2/17, 2/18	P/U - odmowa	Doluje
15.	133/1	MN - odmowa	Mierzyn 2
16.	269/129-269/133, 269/134	MN/U - odmowa	Mierzyn 3
17.	64/12	MN - odmowa	Sławoszewo
18.	780/12	MN/U	Dobra
19.	365/32, 365/30, 365/27, 365/28, 365/34	MN	Mierzyn 1
20.	99/1, 99/11	U	Mierzyn 2
21.	857/55-857/80	MN	Grzeczica
22.	178/17, 178/18	MN	Dobra
23.	66/42, 66/110	U	Bezrzecze
24.	13/21	MM - odmowa	Wąwelnica
25.	365/153, 365/76	MN	Mierzyn 3
26.	30/35	MN - odmowa	Mierzyn 1
27.	126/1, 146, 147, 148, 149, 150, 159, 135* część	U	Wąwelnica
28.	164	ZC - odmowa	Doluje
29.	80/15	U	Rzędziny
30.	302/414, 302/415, 302/334	MN	Mierzyn 3
31.	2/3-2/13, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 3	P/U	Doluje
32.	66/43, 66/35, 66/38	MN	Bezrzecze
33.	462/5	MN - odmowa	Wolczkowo
34.	656/147	MN	Bezrzecze
35.	73/2	MN - odmowa	Wolczkowo
36.	304/52	MN - odmowa	Dobra
37.	część 225/6, 360, 417, 418, 424, 447	MN, ZK	Doluje
38.	63/2, 63/3	MN	Łęgi
39.	219/16	MN - odmowa	Mierzyn 3
40.	301/53, 301/54	MN - odmowa	Mierzyn 3
41.	269/106	MN	Mierzyn 3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie analizy rejestrów sporządzonych w Urzędzie Gminy.

## **8. Wnioski z przeprowadzonej analizy oraz propozycja wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.**

Podstawowymi zadaniami planowania przestrzennego jest z jednej strony stymulowanie rozwoju inwestycyjnego, a z drugiej ochrona przestrzeni i jej walorów przed nadmiernym czy chaotycznym rozwojem zabudowy. Działania związane z planowaniem przestrzennym powinny opierać się na zasadzie zrównoważonego rozwoju. Jest to o wiele łatwiejsze do wykonania w gminach, w których istnieje duże pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Gmina Dobra niestety nie należy do takich gmin.

Niniejsza analiza wykazała, że:

1. Gmina posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte *Uchwałą Nr VII/88/2015 Rady Gminy Dobra, z dnia 25 czerwca 2015r.*, ale była to uchwała dotycząca częściowej zmiany tego dokumentu, podobnie jak zmiana uchwalona w 2010r. Żadna z tych zmian nie wprowadziła całkowitej aktualizacji studium. Pierwotna wersja studium została uchwalona w 2002r., a więc pod rządami nieobowiązującej już ustawy z 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W rezultacie obowiązujący aktualnie tekst studium tylko w części spełnia wymogi zawarte w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy PiZP. Przeprowadzona analiza aktualności wykazała częściową nieaktualność tego dokumentu w zakresie wymogów art. 10 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4. Szczegóły zawarte są na stronach 20 - 22. Podział na strefy funkcjonalno – przestrzenne zawarty w Studium z uwagi na niezmienność czynników, które go warunkują, jest nadal aktualny. Potwierdzają to również wyniki przeprowadzonych analiz w zakresie wydawanych warunków zabudowy oraz pozwoleń na budowę – występują nieznaczne rozbieżności pomiędzy ustaleniami studium a wydanymi warunkami zabudowy. Przyszła zmiana studium powinna uwzględniać dostosowanie tego dokumentu do obowiązujących wymogów prawa i jego aktualizację włącznie z wykonaniem bilansu zagospodarowania obszaru Gminy, sporządzonego w jej granicach administracyjnych. W związku z zapowiadaną gruntowną zmianą przepisów w zakresie planowania przestrzennego, która ma nastąpić jeszcze w tym roku, sugeruje się wstrzymanie z całkowitą aktualizacją studium do czasu wyjaśnienia się kwestii zakresu zmian i terminu wejścia w życie Kodeksu urbanistyczno – budowlanego.
2. Gmina posiada aż 113 obowiązujących planów miejscowych. Ich zestawienie zaprezentowane jest w tab. nr 1 na str. 5-13. Niestety są to głównie małe obszarowo plany, które pokrywają łącznie ok. 9,7% powierzchni Gminy. W ostatnich latach występuje tendencja do uchwalania planów poniżej 1ha. Taki plany pełnią rolę podobną do decyzji o warunkach zabudowy, ponieważ ich celem z reguły jest umożliwienie realizacji konkretnej inwestycji. Duża część z tych planów (77) została uchwalona na podstawie nieobowiązującej już ustawy z 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a więc sprawdzenie ich zgodności z obowiązującymi przepisami sprowadzało się jedynie do określenia ich aktualności pod względem funkcjonalnym, a nie formalno – prawnym.

Analiza obowiązujących planów miejscowych wykazała potrzebę aktualizacji 33 z nich w zakresie art. 15 ust. 2 pkt 3 i 7 dot. GZWP oraz Obszarów Natura 2000. Nie są to jednak braki wymagające pilnej aktualizacji poszczególnych planów, ponieważ zasady ochrony tych obszarów regulowane są przepisami odrębnymi. W przypadku ewentualnej aktualizacji obowiązujących planów miejscowych należy również zbadać ich zgodność z *Gminnym programem opieki nad zabytkami gminy Dobra na lata 2015 – 2019*.

3. Konsekwencją małego pokrycia obszaru Gminy planami miejscowymi jest duża ilość wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. W analizowanym okresie ta liczba wynosiła średnio 450 decyzji rocznie co wskazuje na duże zainteresowanie inwestorów obszarem Gminy. Analiza wydawanych decyzji wykazała, że najczęściej decyzji wydawanych jest pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną i dotyczy głównie tych obrębów, w których zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną zaplanowano największy rozwój zabudowy. W rezultacie, pomimo tak dużej liczby wydawanych decyzji, zabudowa w Gminie rozwija się zasadniczo w sposób zwarty i uporządkowany. Należy jednak zwrócić uwagę na negatywne skutki tego stanu rzeczy, który prowadzi do małego zróżnicowania funkcjonalnego poszczególnych obszarów, a w konsekwencji do powstawania monofunkcyjnych jednostek osadniczych o słabym albo żadnym zapleczu usługowym. Dotyczy to głównie obrębów: Bezrzecze (szczególnie obszaru pomiędzy Bezrzeczem a Wołczkowem) Wołczkowo, Dołuje, a także obszaru pomiędzy Dobrą a Lubieszynem. Te obszary powinny stanowić priorytet do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w celu wyznaczenia terenów pod rozwój funkcji usługowych i uzupełniających dla zabudowy mieszkaniowej.

Z kolei analiza lokalizacji wydanych decyzji o warunkach zabudowy nie wykazała dużych rozbieżności z obszarami funkcjonalnymi wyznaczonymi w obowiązującym studium. Obrazuje to mapa stanowiąca załącznik do niniejszego opracowania. Kolejna aktualizacja studium powinna uwzględniać analizę przestrzenną wydanych decyzji. Dane o wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy zaprezentowane na str. 35-38. Zestawienie danych dotyczących decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę oraz udziały terenów niezabudowanych w powierzchni każdego z obowiązujących planów miejscowych wykazało, że rozwój zabudowy w Gminie odbywa się głównie za pomocą decyzji lokalizacyjnych, a nie planów miejscowych.

4. Ilość wniosków w sprawie zmiany planów miejscowych w analizowanym okresie była niewielka. Wynika to ze stopnia pokrycia Gminy planami. Ponad połowa wniosków została rozpatrzona pozytywnie poprzez podjęcie uchwały w sprawie sporządzenia lub zmiany planu. W pozostałej części albo nie podjęto jeszcze stosownych działań, albo wydano odmowę. Dane dotyczące wniosków o zmianę planów miejscowych zawarte są na stronach 40-41.
5. Należy dążyć do ograniczenia przeznaczenia nowych terenów na cele budowlane (ponad to co jest ustalone w obowiązującym studium). Zasadą powinno być wykorzystywanie w pierwszej kolejności już istniejących terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, z pierwszeństwem dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i

wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Wyznaczanie nowych terenów pod inwestycje powinno być poprzedzone analizą ruchu inwestycyjnego w gminie i faktycznym zapotrzebowaniem na konkretne rodzaje terenów funkcjonalnych w poszczególnych obrębach, z uwzględnieniem podziału na jednostki strukturalne.

6. Obowiązujące Studium wskazuje tereny do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na małe pokrycie Gminy planami należy uznać, że te ustalenia są aktualne. Granice tych planów powinny być jednak dostosowane do bieżących potrzeb gminy i wniosków w sprawie zmiany/sporzządzenia planów. Ich zakres powinien obejmować obszary wielofunkcyjne w celu zapewnienia ich zrównoważonego rozwoju. W pierwszej kolejności należy objąć procedurami planistycznymi obszary charakteryzujące się największą presją inwestycyjną w celu ustalenia spójnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Te obszary zostały zidentyfikowane podczas analizy wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Wyniki tej analizy przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszego opracowania. Są to głównie obręby graniczące z miastem Szczecin, ale także obszary wskazane powyżej, we wniosku nr 3. Należy dążyć do stopniowej aktualizacji obowiązujących planów miejscowych, zgodnie z wynikami tej analizy. Zwiększenie pokrycia Gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest konieczne w kontekście zapowiadanych zmian w przepisach dotyczących planowania przestrzennego. W perspektywie kilku lat decyzje o warunkach zabudowy mają zostać zlikwidowane, a w ich miejsce mają zostać wprowadzone tzw. zgody inwestycyjne, które będą wydawane przez starostwa powiatowe. Oznacza to, że na części terenów nieobjętych planami miejscowymi Gmina straci władztwo planistyczne. Inwestowanie na tych terenach może być znacznie utrudnione, co wpłynie na rozwój Gminy. Wobec powyższego działania prowadzące do objęcia większych obszarów Gminy planami miejscowymi powinny być priorytetem.

## **9. Rekomendacje działań.**

Na podstawie wniosków z przeprowadzonych analiz (zawartych w pkt. 8 niniejszego opracowania) stwierdza się:

1. częściową nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod względem zgodności z wymogami 10 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 oraz ust. 2 pkt 1, 3, 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
2. potrzebę aktualizacji studium pod kątem aktualnych wymogów dotyczących jego zakresu zawartych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień wymienionych w punkcie 1 rekomendacji,
3. częściową nieaktualność 33 obowiązujących planów miejscowych pod względem zagadnień środowiskowych, zgodnie z wynikami niniejszej analizy oraz konieczność sukcesywnej aktualizacji tych planów, zgodnie z bieżącymi potrzebami Gminy,

4. konieczność zwiększenia pokrycia obszaru Gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym wskazaniem na obszary priorytetowe charakteryzujące się największą presją inwestycyjną, zgodnie z wynikami niniejszej analizy.



ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZYNM GMINY DOBRA SZCZECIŃSKA ORAZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBOWIĄZUJĄCYCH W GRANICACH GMINY DOBRA SZCZECIŃSKA (2011r. - 2016r.)

ZALĄCZNIK GRAFICZNY

**Legenda:**

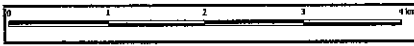
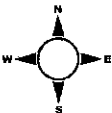
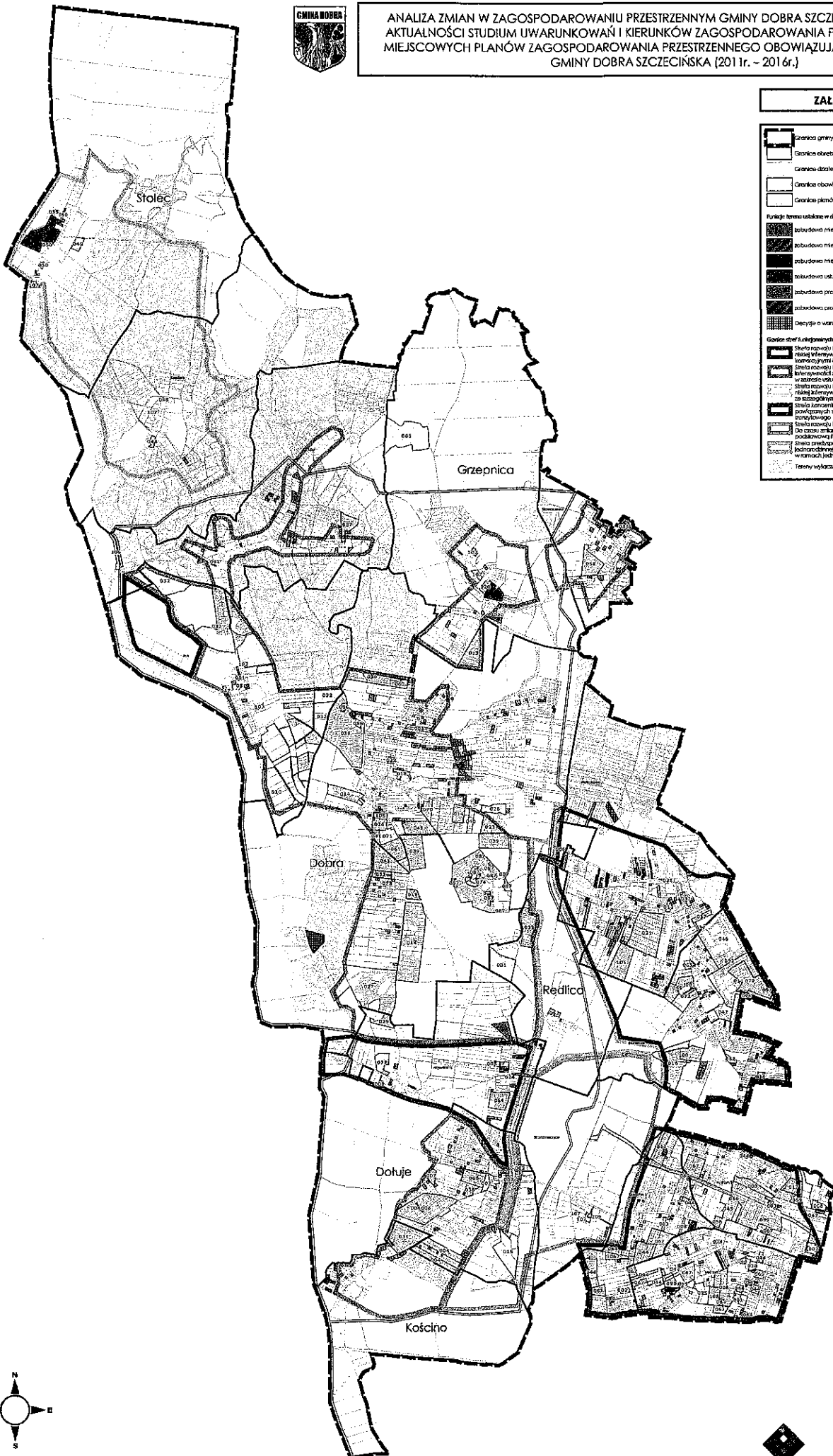
- Granica gminy
- Granice obrotów ewidencyjnych
- Granice dzielnic ewidencyjnych
- Granice obowiązujących planów miejscowych
- Granice planów miejscowych w trakcie realizacji

**Funkcje terenu ustalone w decyzjach o WZSR**

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa usługowa
- zabudowa produkcyjna i magazynowa
- zabudowa produkcyjna, magazynowa i usługowa
- Decyzje o warunkach zabudowy niezgodne z ustaleniami Studium

**Granice stref funkcyjnych (wg Studium)**

- Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej jedno- i wielokrotnej niskiej i średniej wysokości z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi
- Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej i średniej wysokości z usługami towarzyszącymi (PK, drogi, usługi A w zakresie usług publicznych)
- Strefa rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej jednorodzinnej niskiej i średniej wysokości z usługami towarzyszącymi ze szczególnym uwzględnieniem uwzględnieniem przyodciętych stref koncentracji komercyjnych funkcji usługowych powiązanych z obsługą ruchu drogowego lokalnego i regionalnego
- Strefa rozwoju funkcji komercyjnych i publicznych o znaczeniu gminnym
- Do czasu realizacji przedsięwzięcia objętego w planie miejscowym jego podległymi funkcjami (zgodnie z zapisami planu)
- Strefa przeznaczona do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i średniej wysokości (zgodnie z zapisami w ramach jednostki - C - relokacji przestrzeni produkcyjnej)
- Tereny wyłączone z zabudowy wg Studium



OPRACOWANIE:  
mgr Filip Sokółowski  
Kwalifikacje zawodowe 14  
2,57300W/14,6/2014  
mgr Anna Łączkowska - Sotolowska  
Kwalifikacje zawodowe 14  
1,53910W/579/2014  
mgr Stanisław Holikowski  
014, Marcin Kowal