



PLAN OGÓLNY GMINY DOBRE

UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. arch. Robert Jaworski

mgr Marek Żuchowski

mgr Kamila Szmytkowska

etap: uchwalenie

sierpień 2026

Spis treści

Spis treści.....	1
I. Cel sporządzenia projektu planu ogólnego.....	3
II. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy i sposób ich uwzględnienia	4
1. Charakterystyka obszaru objętego planem	4
2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	4
3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	4
4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	5
5. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy	6
5.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	6
5.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	7
5.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	7
5.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy..	7
5.5. Strefy ochronne ujęć wody	8
5.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	8
5.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	8
5.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węglu i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	8
5.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	9
5.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	9
5.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	13
5.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	13
5.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	13
5.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	13
5.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	13
5.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	14
5.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	14
5.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	15
5.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	15
6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	

III. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych.....	16
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	16
2. Bilans chłonności niezabudowanych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych.....	19
2.1 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych	19
2.2 Metodyka szacowania chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych	19
2.3 Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową	21
IV. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej	24
1. Obszary uzupełnienia zabudowy	24
2. Obszary zabudowy śródmiejskiej.....	25
V. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych – gminny katalog stref planistycznych	25

I. Cel sporządzenia projektu planu ogólnego

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy jest określenie zasad kształtowania przestrzeni na poziomie lokalnym, w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój gminy, ukierunkowany na poprawę jakości życia mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu uwarunkowań demograficznych, gospodarczych, środowiskowych, kulturowych, komunikacyjnych, technicznych oraz pozostałych, wynikających z dotychczasowej polityki przestrzennej.

Plan ogólny gminy Dobre został sporządzony na podstawie przepisów *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VII/35/2024 Rady Miasta i Gminy Dobre z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Dobre. W opracowaniu uwzględniono zapisy *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, wyszczególnionych w *art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 oraz art. 13c ustawy, wyznaczono w planie ogólnym strefy planistyczne, uwzględniając dotychczasową politykę przestrzenną gminy Dobre, określoną w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W możliwym zakresie uwzględniono również dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczególnie w zakresie inwestycji nie mieszkaniowych, zgodnych z aktualną polityką przestrzenną gminy. Tereny wskazane w obowiązującym dotychczas studium pod zabudowę mieszkaniową, mogą zostać ujęte w planie ogólnym wyłącznie w zgodzie z uwarunkowaniami wynikającymi z bilansu zagospodarowania terenu. W planie ogólnym wzięto pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 13h ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienia przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Część graficzna uzasadnienia stanowi prezentację danych zawierających uwarunkowania uwzględniane w kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Z części graficznej uzasadnienia wynika również wpływ uwarunkowań na sformułowanie ustaleń planu ogólnego.

II. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy i sposób ich uwzględnienia

1. Charakterystyka obszaru objętego planem

Gmina Dobre zlokalizowana jest w centralno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Graniczy z sześcioma innymi gminami powiatu mińskiego: Strachówka, Korytnica, Wierzbno, Kałuszyn, Jakubów i Stanisławów. Stanowi gminę miejsko-wiejską o powierzchni ok. 124,8 km², w której skład wchodzi 42 sołectwa. Jej dogodne położenie sprawia, że znajduje się w bliskiej odległości od głównych ośrodków miejskich regionu — oddalona jest zaledwie o 50 km od stolicy kraju - Warszawy, 20 km od Mińska Mazowieckiego, oraz 56 km od Siedlec.

Gminę Dobre zamieszkuje 5826 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi 46,6 osoby na km² i jest zdecydowanie niższa wobec średniej dla powiatu i regionu (powiat miński: 137,2 osób/km², województwo mazowieckie 154,8 osób/km²).¹

Liczba mieszkańców w gminie w ostatnich latach zmniejsza się (od 2015 roku o 160 osób). Wpływ na to ma głównie ujemny przyrost naturalny (np. -32 w 2021 roku, -52 w 2022 roku), bowiem saldo migracji w ostatnich latach osiągało wartości dodatnie, z wyjątkiem roku 2022 (+4 w 2020 roku, +19 w 2021 roku, +24 w 2023 roku, +27 w 2024 roku). Przypuszczać należy, że dodatnie wartości wskaźników migracyjnych są wynikiem notowanego od dłuższego czasu zjawiska migracji z miast na tereny podmiejskie.

Gospodarka gminy Dobre opiera się m.in. na rolnictwie, ale coraz większe znaczenie zyskuje także sektor usług i małe przedsiębiorstwa. Bliskość większych miast oraz rozwijająca się infrastruktura komunikacyjna sprzyjają rozwojowi działalności gospodarczej.

Na obszarze gminy dominuje zabudowa zagrodowa oraz mieszkaniowa jednorodzinna, uzupełniana usługami nieuciążliwymi. Większa intensywność zabudowy usługowej, w tym usług administracji, zdrowia, edukacji, kultury i rozrywki oraz zabudowy przemysłowej, występuje w granicach miasta Dobrego, który pełni rolę lokalnego ośrodka usługowego.

2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na dzień opracowywania niniejszego planu ogólnego nie uwzględnia się strategii rozwoju gminy.

3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjętym Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku, powiat miński, a w konsekwencji gmina Dobre, zostały włączone do miejskiego obszaru funkcjonalnego Warszawy,

¹ GUS, stan na 20.05.2026 r.

stanowiącego układ osadniczy ciągły przestrzennie, który obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną.

Na obszarze gminy Dobre zostały zapisane zadania w zakresie inwestycji dot. sieci kanalizacyjnych, w tym ich budowa i modernizacja oraz inwestycji dot. oczyszczalni ścieków, w tym ich budowa, rozbudowa lub modernizacja. Ustalenia planu ogólnego są spójne z celami i zadaniami określonymi dla gminy w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Plan uwzględnia ponadto najważniejsze ustalenia i postulaty PZPWM w zakresach:

- 1) ochrony środowiska i zasobów przyrody – przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji na obszary cenne przyrodniczo oraz na najbardziej produktywne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez stosowne zapisy w dokumentach planistycznych gmin, ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zwłaszcza gruntów wysokiej przydatności dla rolnictwa, rozwój i modernizację infrastruktury ochrony środowiska w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, rekultywację terenów zdegradowanych, planowanie oraz realizację obszarów i obiektów zielonej infrastruktury,
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego – ochrona i kształtowanie struktur przestrzennych historycznych miast i wsi, ochrona panoram i eksponowanie dominant architektonicznych kształtowanie i ochronę krajobrazów kulturowych.

Plan uwzględnia ochronę struktur przestrzennych oraz ograniczenie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gruntów wysokiej klasy, poprzez wyznaczenie ścisłych struktur zabudowy w granicach miejscowości.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Dla województwa mazowieckiego został sporządzony Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, przyjęty uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

W audycie krajobrazowym zidentyfikowano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego. Na terenie gminy Dobre zidentyfikowano łącznie cztery typy krajobrazu – wiejski, leśny, podmiejski i osadniczy oraz bagienno-łąkowy, które zawierają w sobie 9 podtypów, zgodnie z Tabelą 1 poniżej.

Tabela 1. Typy krajobrazu na terenie gminy Dobre

typ krajobrazu	podtyp krajobrazu
3 - leśny	3a – z przewagą siedlisk borowych
	3b – z przewagą siedlisk lasowych
6 – wiejski	6b – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
	6c – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola
	6d – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości

8 – podmiejski i osadniczy	8c – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
13 – górniczy	13a – tereny czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego, MBPR 2024

W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje i wnioski, określone w Audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego, dla krajobrazów leśnych, wiejskich, podmiejskich i osadniczych oraz górniczych:

- 1) ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- 2) ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- 3) realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- 4) utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- 5) ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- 6) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- 7) zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych,
- 8) rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej,
- 9) zachowanie i zwiększanie terenów zielonych,
- 10) wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji.

Na terenie gminy nie wskazano żadnych krajobrazów priorytetowych. Plan uwzględnia rekomendacje i wnioski określone w Audycie krajobrazowym.

5. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy

5.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W granicach gminy Dobre występują:

- o Rezerwat przyrody Torfowisko Zawąły wraz z otuliną, obręb Kąty-Borucza,
- o Pomniki przyrody, obręby: Dobre, Kobylanka, Makówiec Duży, Rudzienko.

Celem rezerwatu przyrody Torfowisko Zawąły jest zachowanie ze względów naukowych kompleksu wodno-torfowiskowego, z przyległymi borami oraz stanowiskami chronionych i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt.

Plan uwzględnia ochronę rezerwatu przyrody, poprzez wyznaczenie w jego granicach oraz w granicach otuliny strefy planistycznej SO – strefy otwartej.

Pomniki przyrody znajdują się w granicach wyznaczonych w planie ogólnym stref zieleni i rekreacji (SN), stref otwartych (SO) oraz strefy cmentarza (SC). Jeden z nich, tj. głąz narzutowy

w Makówcu Dużym, znajduje się w granicach istniejącej działki budowlanej i został w konsekwencji ujęty w strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ).

5.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W granicach gminy Dobre, zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla zalewu wodą od rzek Osownica oraz Rządza – o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q=10\%$ oraz o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q=1\%$. Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe.

Plan ogólny uwzględnia obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ustalając w granicach tych obszarów niemalże wyłącznie strefy otwarte – SO. Ustalone nieliczne strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną lub zagrodową wynikają wyłącznie ze stanu istniejącego.

5.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych ustala się na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ. Zgodnie z pozyskanymi informacjami od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, urządzenia melioracji wodnych występują w granicach obrębów Antonina, Adamów, Brzozowica, Czarnocin, Czarnogłów, Dobre, Duchów, Drop, Grabniak, Głęboczyca, Joanin, Kąty-Borucza, Kobylanka, Makówiec Duży, Makówiec Mały, Młęcin, Poręby Nowe, Pokrzywnik, Osęczyzna, Rąbierz-Kolonia, Ruda-Pniewnik, Rakówiec, Rudno, Rudzienko, Rynia, Sołki, Walentów, Wólka Kobylańska, Wólka Czarnogłowska, Pokrzywnik, Zdrojówki. W przedstawionych informacjach nie wskazano obszarów gruntów zmeliorowanych, wyznaczonych zgodnie z przepisami.

Plan ogólny uwzględnia ochronę urządzeń zmeliorowanych poprzez wyznaczenie stref planistycznych z zabudową zgodnie z rzeczywistym użytkowaniem. Szczegółowe regulacje obowiązujące na obszarach gruntów zmeliorowanych, w szczególności zakazy związane z urządzeniami wodnymi, wynikają z przepisów odrębnych, które należy uwzględnić na późniejszych etapach inwestycyjnych.

5.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W granicach gminy Dobre występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, zewidencjonowane w ramach systemu ostony przeciwosuwiskowej (SOPO):

- o Nr 22239, obręb Ruda Pniewnik,
- o Nr 22240, obręb Ruda Pniewnik.

Wszystkie tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zostały objęte w planie ogólnym strefą otwartą (SO).

Ponadto, w granicach gminy Dobre występują osuwiska, zewidencjonowane w ramach systemu ostony przeciwosuwiskowej (SOPO):

- Nr 146567, obręb Dobre,
- Nr 146587, obręb Dobre,
- Nr 146627, obręb Dobre,
- Nr 148738, obręb Dobre.

Wszystkie wyżej wskazane osuwiska znajdują się na obszarze i terenie górniczym Tadeuszków - Rudzienko I, wobec czego zgodnie ze stanem istniejącym, zostały objęte w planie ogólnym strefą górnictwa (SG).

5.5. Strefy ochronne ujęć wody

W granicach gminy Dobre, zgodnie z informacjami pozyskanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, występują dwa ujęcia wody, objęte strefami ochrony bezpośredniej, tj. ujęcie na dz. nr 535, obręb Dobre oraz ujęcie na dz. nr 296/1, obręb Czarnogłów. Plan ogólny wyznacza w ramach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody strefę planistyczną infrastrukturalną – SI.

5.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W granicach gminy Dobre nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

5.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Dobre znajdują się następujące obszary i tereny górnicze:

- Drop I, nr w rejestrze 10-7/12/1205,
- Drop III, nr w rejestrze 10-7/14/1530/a,
- Drop III, nr w rejestrze 10-7/14/1530/b,
- Tadeuszków-Rudzienko I, nr w rejestrze 10-7/11/1144.

Nie ustanowiono filarów ochronnych. Plan ogólny wyznacza w granicach obszarów i terenów górniczych strefy górnictwa (SG).

5.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy występują następujące udokumentowane złoża:

- Złoże 2402 IB Pole A Dobre – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
- Złoże 2402 IB Pole B Dobre – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
- Złoże 2402 IB Pole C Dobre – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
- Złoże 10158 KN Dobre I – piaski i żwiry,
- Złoże 9435 KN Pole N Drop I – piaski i żwiry,
- Złoże 9435 KN Pole S Drop I – piaski i żwiry,
- Złoże 10897 KN Drop II – piaski i żwiry,
- Złoże 19692 KN Pole A Drop III – piaski i żwiry,
- Złoże 19692 KN Pole B Drop III – piaski i żwiry,
- Złoże 8880 KN Makówiec Duży 1 – piaski i żwiry,
- Złoże 8880 KN Makówiec Duży 1 – surowce ilaste ceramiki budowlanej,

- o Złoże 9704 KN Makówiec Duży 2 – piaski i żwiry,
- o Złoże 17411 KN Makówiec Duży III – piaski i żwiry,
- o Złoże 11478 KN Makówiec Mały – piaski i żwiry,
- o Złoże 20615 KN Makówiec Mały 1 – piaski i żwiry,
- o Złoże 15022 KN Modecin – piaski i żwiry,
- o Złoże 2401 IB Pole A Osęczyzna – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
- o Złoże 2401 IB Pole B Osęczyzna – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
- o Złoże 2399 IB Tadeuszów-Rudzienko – surowce ilaste ceramiki budowlanej.

Na części złóż, zgodnie z rozdziałem 5.7, ustalono tereny i obszary górnicze. Plan ogólny wyznacza w granicach terenów złóż strefy górnictwa (SG) lub strefy otwarte (SO). Wyjątki stanowią niewielkie fragmenty złóż, które zostały już zagospodarowane na cele mieszkaniowe lub są bardzo ważne z perspektywy zabezpieczenia oferty usługowej gminy (strefa 43SU), tj. złoże 2402 IB Pole C Dobre, złoże 2401 IB Pole A Osęczyzna oraz Złoże 2401 IB Pole B Osęczyzna.

W granicach gminy Dobre nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz bezzbiornikowe magazyny substancji.

5.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Dobre nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W granicach gminy Dobre występują obiekty i obszary, wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

REJESTR ZABYTEKÓW

Ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków objęte są poniższe obiekty zabytkowe:

- 1) Dobre, Rynek 30 – kościół parafialny (nr wpisu A-307 z 29.12.1996), strefa usługowa (SU),
- 2) Dobre – zespół kościoła par. pw. św. Mikołaja Biskupa wraz z cmentarzem (nr wpisu A-391 z 30.03.1987), strefa usługowa (SU),
- 3) Kobylanka – park podworski (nr wpisu A-5451 z 03.12.1996), strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 4) Makówiec Mały – młyn wodny (nr wpisu A-285 z 02.10.1981), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 5) Nowa Wieś – dwór (nr wpisu A-300 z 05.09.1983), strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 6) Nowa Wieś – zespół dworsko-parkowy (nr wpisu A-300 z 05.09.1983), strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 7) Rudzienko – pałac (nr wpisu A-155/652 z 09.04.1962), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 8) Rudzienko – zespół pałacowo-parkowy (nr wpisu A-155/652 z 09.04.1962), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),

- 9) Ruda-Pniewnik – dwór w Pniewnikach (nr wpisu A-34/189 z 20.11.1959 oraz 03.06.2004), strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz strefa zieleni i rekreacji (SN).

Zgodnie z powyższym opisem, obiekty wpisane do Rejestru zabytków znajdują się w granicach różnych stref planistycznych. Wskaźniki zabudowy dla tych stref przyjęto w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bądź stan istniejący. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW

Gminna ewidencja zabytków (GEZ) gminy Dobre, sporządzona w 2010 roku, obejmuje zarówno obiekty architektury, jak stanowiska archeologiczne. Listę zabytków ujętych w GEZ zawiera poniższa tabela.

Tabela 2. Wykaz zabytków ujętych w GEZ.

L.p.	Zabytek	Obręb	Nr działki
1	Układ urbanistyczny	Dobre	-
2	Kościół par. p.w. Św. Mikołaja	Dobre	895
3	Brama-dzwonnica z zespołu kościoła par. p.w. Św. Mikołaja	Dobre	895
4	Cmentarz parafialny	Dobre	903
5	Pomnik na Grobie Nieznanego Żołnierza na cmentarzu parafialnym	Dobre	903
6	Cmentarz parafialny nowy	Dobre	2093
7	Krzyż – pomnik poświęcony poległym za wiarę i ojczyznę	Dobre	744
8	Pomnik Józefa Piłsudskiego	Dobre	540/1
9	Dom nr 4	Dobre	508/2
10	Dom nr 11	Dobre	500
11	Dom nr 16	Dobre	493
12	Dom nr 18	Dobre	491
13	Dom nr 19	Dobre	490
14	Szkoła Powszechna obecnie Szkoła Podstawowa	Dobre	886/2
15	Pomnik Konstantego Laszczki	Dobre	886/2
16	Krzyż przydrożny	Dobre	886/2
17	Dom nr 1 obecnie Biblioteka Publiczna	Dobre	1261/4
18	Dom obecnie Komisariat Policji	Dobre	1261/2
19	Dom nr 12	Dobre	851 i 852
20	Dom nr 16	Dobre	832
21	Dom nr 25	Dobre	1219
22	Dom nr 27	Dobre	1224
23	Pomnik poświęcony poległym w latach 1914 – 1920 oraz 1939 - 1945	Dobre	1261/4
24	Pomnik w hołdzie poległym żołnierzom B.CH. i A.K. w latach 1939 - 1945	Dobre	1261/2
25	Dom nr 13	Dobre	2090
26	Dom nr 9	Dobre	522
27	Dom nr 14	Dobre	516
28	Dom nr 17	Dobre	538
29	Dom nr 18	Dobre	537

30	Dom nr 19	Dobre	1235
31	Dom nr 20	Dobre	1234
32	Dom nr 21	Dobre	1233
33	Dom nr 24	Dobre	889/1
34	Dom nr 26	Dobre	890
35	Kapliczka z drewnianą figurą św. Jana Nepomucena	Brzozowica	74
36	Układ ruralistyczny	Czarnogłów	-
37	Kaplica Mariawitów	Czarnogłów	254
38	Dom nr 10	Czarnogłów	285
39	Dom nr 12	Czarnogłów	284
40	Dom nr 13	Czarnogłów	253
41	Dom nr 16	Czarnogłów	282
42	Dom nr 22	Czarnogłów	279
43	Dom nr 12	Drop	504/1
44	Kapliczka przydrożna nr 12	Drop	504/1
45	Kapliczka z figurką Matki Boskiej z Dzieciątkiem	Drop	225
46	Pomnik poświęcony pomordowanym Polakom przez hitlerowców w 1944 r.	Gęsianka	47
47	Dom nr 21	Głęboczycza	684
48	Dom nr 25	Głęboczycza	678/1
49	Dom nr 26	Głęboczycza	677 i 674
50	Dom nr 27	Głęboczycza	673
51	Dom nr 29	Głęboczycza	671
52	Dom nr 16	Kąty Borucza	264
53	Stodoła z zagrody nr 16	Kąty Borucza	264
54	Dom nr 16A	Kąty Borucza	252
55	Dwór nr 1	Kobylanka	512
56	Pozostałości parku w zespole dworskim nr 1	Kobylanka	512
57	Pomnik poświęcony poległym w 1831 r.	Makówiec Duży	104/3
58	Pomnik artysty rzeźbiarza - Konstantego Laszczki	Makówiec Duży	159/3
59	Kapliczka przydrożna	Makówiec Mały	73
60	Młyn wodny – przerobiony na elektryczny	Makówiec Mały	111
61	Dom nr 1	Marcelin	1
62	Dom nr 2	Marcelin	5
63	Dom nr 11	Marcelin	15
64	Dom nr 14	Marcelin	18
65	Krzyż przydrożny	Marcelin	1
66	Układ ruralistyczny	Młęcin	-
67	Obora z dawnego zespołu dworskiego	Młęcin	274/5
68	Dom nr 42	Młęcin	345/3
69	Dom nr 48	Młęcin	440/3
70	Dwór	Nowa Wieś	378/7
71	Obora I z zespołu dworskiego	Nowa Wieś	378/6
72	Obora II w zespole dworskim	Nowa Wieś	45/4
73	Park w zespole dworskim	Nowa Wieś	378/7
74	Pomnik w hołdzie poległym w 1831 r.	Nowa Wieś	139
75	Dom nr 12	Pokrzywnik	41

76	Dom nr 16	Pokrzywnik	6/1
77	Dom nr 1	Poręby Nowe	28
78	Dom nr 2	Poręby Nowe	38/2
79	Dom nr 3	Poręby Nowe	47/3
80	Dom nr 4	Poręby Nowe	54/1
81	Dom nr 21	Poręby Nowe	200/2
82	Dom nr 22	Poręby Nowe	208/2
83	Dom nr 27	Poręby Nowe	241
84	Dom nr 20	Poręby Stare	315
85	Dom nr 21	Poręby Stare	308
86	Kapliczka przydrożna nr 20	Radoszyna	148
87	Kapliczka przydrożna nr 21	Radoszyna	151
88	Dom nr 42	Rakówiec	291
89	Dom nr 54	Rakówiec	253
90	Kapliczka przydrożna	Ruda Pniewnik	201
91	Dwór	Ruda Pniewnik	399
92	Obora - chlew	Ruda Pniewnik	403
93	Park z zespołu dworskiego	Ruda Pniewnik	399
94	Młyn wodny – obecnie elektryczny	Wólka Kobyłańska (w karcie Ruda Pniewnik)	29/1
95	Dom młynarza w zespole młyna	Wólka Kobyłańska (w karcie Ruda Pniewnik)	49/3
96	Dwór	Rudzienko	1074
97	Rządca z zespołu dworskiego	Rudzienko	1077/2
98	Oficina z zespołu dworskiego	Rudzienko	1077/2
99	Czworak z zespołu dworskiego	Rudzienko	986/1
100	Obora z zespołu dworskiego	Rudzienko	1077/8
101	Wozownia z zespołu dworskiego	Rudzienko	1077/2
102	Kuźnia z zespołu dworskiego	Rudzienko	1076/1
103	Gorzelnia z zespołu dworskiego	Rudzienko	1075
104	Kapliczka	Rudzienko	937
105	Park z zespołu dworskiego	Rudzienko	1074
106	Dom nr 34	Rudzienko	626
107	Kapliczka	Rynia	229
108	Dom nr 64	Rynia	990
109	Dom nr 1	Rynia	230
110	Dom nr 11	Sąchocin	68
111	Dom nr 15	Sąchocin	88
112	Dom nr 20	Sotki	28
113	Dom nr 11	Wólka Czarnogłowska	105
114	Krzyż przydrożny przy posesji nr 11	Wólka Czarnogłowska	108
115	Dom nr 13	Wólka Kokosia	385/3
116	Dom nr 33	Wólka Kokosia	171
117	Kaplica Mariawitów	Wólka Młęcka	64

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków gminy Dobrze z 2010 roku.

Obiekty i obszary ujęte w GEZ znajdują się w granicach różnych stref planistycznych, adekwatnych do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywistego przeznaczenia tych terenów. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

Stanowiska archeologiczne zostały wskazane w części graficznej uzasadnienia. W granicach stanowisk archeologicznych wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywiste przeznaczenie tych terenów. Szczegółowa ochrona konserwatorska podlega ustaleniom planów miejscowych uzgadnianych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach gminy Dobre nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

5.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach gminy Dobre nie występują tereny zamknięte.

5.13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach gminy Dobre nie występują obszary ograniczonego użytkowania, wyznaczone na podstawie art. 135 Ustawy prawo ochrony środowiska.

5.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Dobre nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

5.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach gminy Dobre, uchwałą Nr XXVI/213/17 Rady Gminy Dobre z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie przyjęcia do realizacji Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Dobre na lata 2017-2023, zostały wyznaczone obszary zdegradowany oraz obszary rewitalizacji. Obszar zdegradowany obejmuje 18 obrębów: Brzozowica, Drop, Duchów, Kąty-Borucza, Kobylanka, Makówiec Duży, Młęcin, Modecin, Osęczyzna, Pokrzywnik, Poręby Nowe, Poręby Stare, Radoszyna, Rudzienko, Rynia, Świdrów, Wólka Czarnogłowska, Wólka Kobylańska.

Obszarem rewitalizacji objęto miejscowości Brzozowica, Drop, Młęcin, Osęczyzna, Pokrzywnik, Poręby Nowe oraz Rudzienko.

Głównym celem Lokalnego Programu Rewitalizacji jest podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez różnorodne działania instytucjonalne oraz rozwój potencjału gospodarczego i kapitału społecznego. Cele strategiczne programu rewitalizacji to przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu i zapewnienie rozwoju dla społeczności lokalnej na obszarze rewitalizacji, zwiększenie ożywienia gospodarczego na obszarze rewitalizacji oraz wzrost atrakcyjności osiedleńczej poprzez działania inwestycyjne podnoszące standardy przestrzenne, techniczne i środowiskowe na obszarze

rewitalizacji. Z punktu widzenia planu ogólnego gminy, kluczowe cele operacyjne zawarte w ramach powyższych celi strategicznych, to:

- o Zapewnienie wszystkim mieszkańcom równego dostępu do wysokiej jakości usług publicznych oraz niezbędnej infrastruktury,
- o Tworzenie dobrych warunków dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości,
- o Wsparcie lokalnych inicjatyw mających na celu tworzenie małych firm rodzinnych i jednoosobowych działalności gospodarczych,
- o Aktywizacja i rozwijanie lokalnego rynku pracy oraz zapobieganie jego przenoszeniu do większych ośrodków w regionie,
- o Inwestycje w infrastrukturę społeczno-kulturalną i sportowo-rekreacyjną – poprawa estetyki, funkcjonalności i zagospodarowania przestrzeni publicznej.

Ponadto, w ramach lokalnego programu rewitalizacji wymieniono następujące projekty inwestycyjne (wymieniono tylko projekty kluczowe z perspektywy planu ogólnego):

- o Remont świetlic wiejskich w celu dostosowania do działań kulturalno-integracyjnych w Brzozowicy, Rudzienku, Młęcinie oraz Porębach Nowych,
- o Zmiana sposobu użytkowania terenów zielonych oraz zbiorników wodnych na cele aktywizacji społecznej w Porębach Nowych i Rudzienku,
- o Zagospodarowanie przestrzeni publicznych na rewitalizowanych terenach w Dropie, Brzozowicy, Osęczyźnie, Pokrzywniku, Rudzienku, Młęcinie i Porębach Nowych,
- o Tworzenie mikro przestrzeni sąsiedzkich na obszarze rewitalizacji w Osęczyźnie, Pokrzywniku, Porębach Nowych, Rudzienku, Brzozowicy,
- o Stworzenie Centrum Aktywizacji Społecznej w miejscowości Brzozowica i Młęcin w obiektach Ochotniczej Straży Pożarnej.

Plan ogólny uwzględnia realizację planowanych powyżej celi i projektów poprzez wyznaczenie na przedmiotowych terenach stref planistycznych dopuszczających przeznaczenie usługowe.

5.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach gminy Dobre rada powiatu mińskiego nie wyznaczyła w drodze uchwały obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

5.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne klas I–III pokrywają ok. 8% obszaru gminy Dobre. Plan ogólny uwzględnia ich obecność poprzez wprowadzenie na większości terenów strefy produkcji rolnej – SR, bądź strefy otwartej – SO. Pozostałe strefy planistyczne, dopuszczające zabudowę na gruntach rolnych, wyznaczone są wyłącznie w odniesieniu do rzeczywistego zagospodarowania i przeznaczenia terenów oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, jako uzupełnienie zabudowy w zwartych strukturach przestrzennych miejscowości.

Lasy stanowią ok. 21% powierzchni gminy Dobre. Plan ogólny uwzględnia ochronę gruntów leśnych poprzez wprowadzenie na ich obszarze głównie strefy otwartej – SO. Mniejsze kompleksy leśne zostały uwzględnione w ramach strefy produkcji rolnej – SR, w granicach której dopuszczono

teren lasu w profilu dodatkowym. Pozwoli to na zastosowanie odpowiednich ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W granicach gminy Dobre nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W granicach gminy Dobre nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna w gminie obejmuje placówki oświatowe, obiekty usług zdrowia, kultury, pomocy społecznej i bezpieczeństwa, a także przyszkolne obiekty sportu i rekreacji. Są to:

- o Szkoła Podstawowa im. Piotra Wysockiego w Dropiu,
- o Szkoła Podstawowa im. Marii Kownackiej w Młęcinie,
- o Zespół szkolno-przedszkolny im. Konstantego Laszczki w Dobrem,
- o Gminny żłobek w Dobrem „Małe zuchy”,
- o Niepubliczne przedszkole Promyk w Dobrem,
- o Niepubliczne przedszkole w Dobrem,
- o Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej DOBRE ZDROWIE,
- o BeaMed Przychodnia Lekarska,
- o SPZOZ Mińsk Mazowiecki Filia nr 2 w Dobrem,
- o Gminny Ośrodek Opieki Społecznej w Dobrem,
- o Gminny Ośrodek Kultury w Dobrem,
- o Muzeum Konstantego Laszczki,
- o Gminna Biblioteka Publiczna.

Na terenie gminy główną funkcję administracyjną sprawuje Urząd Miasta i Gminy Dobre. Na terenie Gminy funkcjonuje Urząd Stanu Cywilnego oraz Urząd Pocztowy w Dobrem, a także następujące służby bezpieczeństwa:

- o Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w: Dobrem, Rudzienku, Porębach Nowych, Młęcinie, Czarnogłowie, Brzozowicy, Nowej Wsi, Ryni i Sołkach,
- o Komisariat Policji w Stanisławowie, teren działania: gmina Dobre, gmina Jakubów, gmina Stanisławów.

Plan uwzględnia te obiekty i wyznacza dla nich odpowiednie strefy funkcjonalne, głównie strefy usługowe – SU. Ponadto, plan wyznacza strefy usługowe – SU lub zieleni i rekreacji – SN na działkach będących własnością gminy, które mogą zostać zagospodarowane pod obiekty infrastruktury społecznej lub usługi publiczne.

Plan ogólny w zakresie transportu obejmuje strefą komunikacyjną drogę krajową nr 50, drogę wojewódzką nr 637, a także wszystkie drogi powiatowe, przebiegające w granicach gminy. Dla dróg powiatowych dopuszczono teren drogi zbiorczej w profilu dodatkowym. Plan ogólny dopuszcza również realizację inwestycji drogowych, a także ich przebudowę i modernizację z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów komunikacyjnych w ramach każdej strefy planistycznej.

Plan ogólny uwzględnia istniejącą infrastrukturę techniczną z zakresu sieci elektroenergetycznych, sieci i urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, a także pozostałych elementów infrastruktury. W granicach gminy Dobrze przebiegają linie elektroenergetyczne najwyższych napięć (wskazane w części graficznej uzasadnienia), linie elektroenergetyczne wysokich, średnich oraz niskich napięć. Dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę, jak również budowę nowych elementów z uwagi na wynikające z przepisów dopuszczenie terenów infrastruktury technicznej w ramach stref planistycznych. Ponadto, w planie wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla istniejących i planowanych urządzeń i obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną.

III. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową, wyraża się w liczbie mieszkańców.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 2 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5% - M_{20}

Liczba ludności gminy Dobre na rok 2025 wynosi 5826 mieszkańców. Są to najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną. Prognozę ludności na najbliższe 20 lat zawiera poniższa tabela.

Tabela 3. Prognoza liczby ludności dla Gminy Dobre na lata 2026-2045.

Rok	Prognoza GUS	Prognoza powiększona o 5%
2026	5804	6094
2027	5801	6091
2028	5800	6090
2029	5786	6075
2030	5772	6061
2031	5763	6051
2032	5740	6027
2033	5716	6002
2034	5685	5969
2035	5660	5943
2036	5633	5915
2037	5603	5883
2038	5574	5853
2039	5535	5812
2040	5495	5770
2041	5457	5730
2042	5415	5686
2043	5378	5647
2044	5340	5607
2045	5303	5568

Źródło: Prognoza liczby ludności dla gmin na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi - PUM_0

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Dobre na rok 2025, wynosi 198 780 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - P_{20}

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

Wariant 1

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

Wariant 2

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

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego:

1. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Dobre na rok 2025, wynosi $34,1 \text{ m}^2$ (P_0);
2. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Dobre na rok 2015, wynosiła $28,1 \text{ m}^2$ (P_{-10});
3. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Dobre na rok 2005, wynosiła $24,2 \text{ m}^2$ (P_{-20});

Wariant 1

$$P_{20} = 3 \times 34,1 - 2 \times 28,1$$

$$P_{20} = 46,1 \text{ m}^2$$

Wariant 2

$$P_{20} = 2 \times 34,1 - 24,2$$

$$P_{20} = 44,0 \text{ m}^2$$

Na potrzeby dalszych obliczeń przyjęto wariant 1.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - wynik

$$ZAP = 5568 - \frac{198780}{46,1}$$

$$ZAP \approx 1256$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wynosi 1256.

2. Bilans chłonności niezabudowanych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych

2.1 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wielofunkcyjnych: z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z zabudową zagrodową, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Analiza wykazała, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnień zabudowy oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wynosi **7049 osób**.

Funkcja zabudowy	Liczba mieszkańców <i>ogółem</i>	Liczba mieszkańców <i>MPZP</i>	Liczba mieszkańców <i>OUZ</i>
Jednorodzinna (SJ)	6549	4629	1920
Wielorodzinna (SW)	180	-	180
Zagrodowa (SZ)	320	-	320
Suma	7049	4629	2420

2.2 Metodyka szacowania chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych

Działania związane z szacowaniem chłonności rozpoczęto od przeanalizowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pod kątem dopuszczonego przeznaczenia terenów oraz ustalonych w nich parametrów urbanistycznych, w tym

w szczególności: wskaźnika intensywności zabudowy (WIZ), wskaźnika powierzchni zabudowy (WPZ), wysokości zabudowy (WZ), liczby kondygnacji (LK), wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (PBC) oraz minimalnej powierzchni działki budowlanej (MPD). Analiza, której wyniki ukazuje tabela poniżej, pozwoliła na określenie obranego dotychczas kierunku rozwoju zabudowy w gminie, w oparciu o ustalenia obowiązujących aktów prawa miejscowego. Ponadto, dokonano również analizy średnich powierzchni działki (PD), zgodnie ze stanem istniejącym.

Funkcja zabudowy	Średnia parametrów						
	WIZ	WPZ	WZ	LK	PBC	MPD	PD
Jednorodzinna	0,35	0,3	8	2	0,5	740	1085
Wielorodzinna	-	-	-	4	-	-	2597
Zagrodowa	0,35	-	9	2	0,3	700	1563
Średnia dla całości	0,35	0,3	8	2	0,5	740	1313

Następnie w granicach opracowania wyodrębniono tereny dotychczas niezabudowane, wyznaczone w granicach obowiązujących planów miejscowych jako tereny pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, a także tereny niezabudowane, znajdujące się jednocześnie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz wielofunkcyjnych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA

Wyściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. **300,98 ha**. W celu urealnienia tej wartości uwzględniono następujące współczynniki korygujące:

- 1) współczynnik korygujący geometrię działek, uwzględniający dojazdy i inne niezbędne pomniejszenia terenów (dla działek powyżej 3000m²) – na poziomie 0,8,
- 2) współczynnik uwzględniający realizację dopuszczonych funkcji usługowych – na poziomie 0,9;
- 3) współczynnik uwzględniający realizację zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej na działkach przeznaczonych w obowiązujących planach pod funkcję mieszaną (mieszkaniowo-letniskową) – na poziomie 0,5.

Pomniejszona powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi **188,6 ha**.

Powierzchnię każdego terenu podzielono przez minimalną powierzchnię działki, uzyskując tym samym liczbę możliwych działek do zagospodarowania. Dla terenów niezabudowanych, objętych obowiązującymi planami miejscowymi, przyjęto minimalną powierzchnię działki, ustaloną w planie miejscowym. W przypadku, gdy nie było takiego ustalenia, tj. w przypadku niezabudowanych działek na terenach wiejskich, przyjęto średnią powierzchnię działek już zabudowanych zabudową mieszkaniową, która wyniosła ok. 1085m². Następnie założono, że na każdej działce zamieszkają 3 osoby, co pozwoliło na oszacowanie chłonności danego terenu w liczbie mieszkańców.

ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA

W granicach gminy Dobre nie występują działki niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże, w wyniku konsultacji społecznych, zdecydowano o uwzględnieniu uwag pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w mieście Dobre. Nowe strefy wielofunkcyjne pod zabudowę wielorodzinną zlokalizowane są w rejonie ul. Władysława Reymonta (strefa 7SW) oraz w rejonie Urzędu Miasta i Gminy Dobre (strefa 8SW). Powyższe strefy, z uwagi na swoją lokalizację, wykazują duży potencjał do realizacji tego typu zabudowy, a jednocześnie znajdują się w większości w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy.

Wyjściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosi ok. **0,94 ha**. W celu urealnienia tej wartości uwzględniono następujące współczynniki korygujące:

- 1) współczynnik korygujący geometrię działek, uwzględniający dojazdy, a także udział powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej budynku (ubytek na ściany, klatki schodowe, korytarze i pomieszczenia techniczne) i inne niezbędne pomniejszenia terenów – na poziomie 0,8,
- 2) współczynnik uwzględniający realizację dopuszczonych funkcji usługowych – na poziomie 0,7.

Pomniejszona powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi **0,53 ha**.

Następnie powierzchnię każdego terenu niezabudowanego pomnożono przez wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy ustalony w planie ogólnym dla danej strefy. W wyniku tych obliczeń oszacowano możliwą powierzchnię użytkową zabudowy wielorodzinnej. Biorąc pod uwagę docelowy wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkań na osobę, obliczony w ramach zapotrzebowania na nową zabudowę, wynoszący 46,1 m², można przyjąć, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną wynosi **180 osób**, zgodnie z przedstawioną tabelą.

ZABUDOWA ZAGRODOWA

Wyjściowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. **10,7 ha**. Na potrzeby bilansowania zabudowy przyjęto, że każda niezabudowana działka pod zabudowę zagrodową, będzie stanowić jedno nowe gospodarstwo rolne, na którym zamieszkają 4 osoby. Takich działek zewidencjonowano 80, wobec czego chłonność zabudowy zagrodowej szacuje się na **320 osób**.

2.3 Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o

funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

- 2) w strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.
- 3) w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w pkt. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z ww. punktem 2 suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, nie powinna być mniejsza niż 879 osób oraz większa niż 1633 osób. W związku tym, że chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie szacuje się na 7049 osób, w ramach projektu planu ogólnego gminy Dobre nie ma możliwości wyznaczenia stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza obszarami istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Przepisy ściśle określają możliwość wyznaczania nowych stref z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, mając na celu planowanie rozwoju tego typu zabudowy na miarę potrzeb danej gminy. Jeżeli tereny wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy pozwalają na umieszczenie większego zasobu mieszkaniowego niż wynika to z zapotrzebowania na nową zabudowę danej gminy, to nie ma możliwości dalszego poszerzania oferty mieszkaniowej.

Przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w ramach projektu planu ogólnego gminy Dobre w pierwszej kolejności zidentyfikowano wszystkie obowiązujące miejscowe plany pod kątem możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej. W granicach gminy Dobre na czas sporządzania planu ogólnego obowiązuje 19 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Chłonność tych obowiązujących planów w zakresie niezabudowanych funkcji mieszkaniowych szacuje się na ok. 4629 mieszkańców. Większość z obowiązujących planów miejscowych została uchwalona na początku obowiązywania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 roku lub nawet przed jej wejściem w życie. Oznacza to, że ustalenia tych planów mogą być nieaktualne w zakresie uwarunkowań (np. przyrodniczych, czy infrastrukturalnych), potrzeb inwestycyjnych mieszkańców, czy nawet polityki przestrzennej gminy.

Szczególnym aktem prawa miejscowego jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi gminnej Dobre, uchwalony uchwałą nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003 roku, który oprócz ustalonych licznych terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, wyznacza także tereny rolnicze, w granicach których dopuszcza się zabudowę zagrodową. Gmina Dobre, mając na uwadze nieaktualność ustaleń planu z 2003 roku, przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

(uchwalonym w 2023 roku) zrewidowała zarówno uwarunkowania, potrzeby inwestycyjne, jak i politykę przestrzenną w zakresie rozwoju miasta. W obowiązującym studium wskazała zasięg terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, uwzględniając tylko częściowo ustalenia obowiązującego planu miejscowego, dopuszczającego zabudowę zagrodową w granicach terenów rolnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, projekt planu ogólnego, zgodnie z ww. art. 13d ustawy o planowaniu przenosi w pierwszej kolejności ustalenia obowiązujących planów miejscowych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, respektując tym samym ich ustalenia, ale mając również na uwadze politykę przestrzenną gminy co do ostatecznego zakresu stref mieszkaniowych lub zagrodowych (z zastrzeżeniem niepowiększania zasięgów względem obowiązujących planów z uwagi na bilans zagospodarowania terenów), a także co do ostatecznej funkcji zabudowy (jednorodzinna, wielorodzinna, czy zagrodowa) na danym terenie.

Należy mieć również na uwadze, że równie ważnym aspektem co obowiązujące plany miejscowe, jest stan istniejący nieruchomości, rozumiany jako obszary z istniejącą zabudową. Znaczna część obowiązujących planów odbiega również od stanu istniejącego, co jest spowodowane innymi działaniami nieplanistycznymi, typu wznowienia granic działek ewidencyjnych, zmiana klasyfikacji użytków, czy np. realizacja innych inwestycji (np. drogowych) w oparciu o inne dokumenty pozwalające na realizację inwestycji niż plan miejscowy. Z tego powodu, pomimo obowiązywania na danym obszarze planu miejscowego, wymagane były (najczęściej kosmetyczne) w wielu miejscach korekty przebiegu granic danej strefy. Ponadto, w granicach gminy Dobre, poza obowiązującymi planami miejscowymi, wydano decyzje o warunkach zabudowy na podstawie których uzyskano pozwolenia na budowę i ostatecznie zrealizowano inwestycje. Projekt planu ogólnego również uwzględnia tego typu zabudowę, która znajduje potwierdzenie w materiałach kartograficznych, w tym w szczególności w mapie ewidencyjnej, a także bazie danych obiektów topograficznych BDOT500 oraz BDOT10K, aktualnych zgodnie z przepisami na czas opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego (licencja na zbiór danych bazy danych EGIB z dnia 23.10.2025 roku).

Kolejną przesłanką do wprowadzenia strefy z zabudową mieszkaniową lub zagrodową były wnioski i uwagi złożone do projektu planu ogólnego w trakcie procedury. Do projektu planu ogólnego w terminie wpłynęło 620 wniosków, które dotyczyły ok. 1745 działek ewidencyjnych. Blisko 95 % działek objętych wnioskami dotyczyło wprowadzenia strefy związanej z zabudową mieszkaniową lub zagrodową. Z kolei uwag do projektu planu wypłynęło 229, które dotyczyły 857 działek ewidencyjnych. Ponad 50 % działek objętych uwagami dotyczyło możliwości wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej. Można zatem uznać, że zainteresowanie nowymi terenami pod zabudowę mieszkaniową w gminie Dobre jest bardzo duże. Wnioski złożone w trakcie procedury obejmowały ok. 950 ha nowych terenów mieszkaniowych, natomiast uwagi złożone w trakcie konsultacji społecznych – ok. 240 ha. Uwzględnienie wszystkich terenów wnioskowanych pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, w skrajnym przypadku zwiększyłoby chłonność gminy o dodatkowe 10 tys. mieszkańców. Wiele z tych obszarów położonych jest w bliskim sąsiedztwie drogi, infrastruktury technicznej oraz poza obszarami wykluczonymi z zabudowy na podstawie przepisów odrębnych. Oznacza to, że w wielu przypadkach zabudowa mogłaby zostać wprowadzona przynajmniej w części, gdyby nie ograniczenia wynikające z bilansu zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczonej powierzchni poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Dysproporcje pomiędzy oczekiwaniami mieszkańców wyrażonymi wnioskami i uwagami, a możliwościami wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych okazały się tyle duże, że duża część wniosków lub uwag nie mogła zostać uwzględniona. Kryteria przyjęte przy rozpatrywaniu wniosków i uwag musiały mieć charakter selekcyjny i hierarchiczny, koncentrując się na obszarach o najwyższej zasadności planistycznej oraz największej spójności z istniejącą strukturą osadniczą. W praktyce oznaczało to konieczność odrzucenia wielu uwag, które – mimo że potencjalnie możliwe do zabudowy – nie mieściły się w dopuszczalnym bilansie terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Niemniej, celem projektu planu ogólnego było uwzględnienie możliwie jak największej liczby wniosków oraz uwag, co poskutkowało uwzględnieniem w całości lub w części ok. 30 % wniosków oraz ok. 45 % uwag pod zabudowę mieszkaniową, licząc po działkach ewidencyjnych. Nowe strefy mieszkaniowe lub zagrodowe, wynikające z wniosków i uwag, wprowadzono zgodnie z zasadami tworzenia planów ogólnych w kontekście bilansu zagospodarowania terenu, a więc wprowadzenie nowej zabudowy poprzedzone było każdorazowo analizą możliwości i zasadności rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Podsumowując, gmina Dobre z uwagi na bilans zagospodarowania terenu nie mogła przeznaczyć nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, z wyjątkiem terenów objętych obszarami uzupełnienia zabudowy, które z kolei mają ograniczone możliwości w zakresie ich wyznaczania i poszerzania (patrz rozdział IV punkt 1 uzasadnienia). Gmina przy wyznaczaniu stref związanych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową kierowała się następującymi zasadami:

1. Uwzględnienie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, mając również na uwadze politykę przestrzenną gminy co do ostatecznego zakresu stref mieszkaniowych lub zagrodowych (z zastrzeżeniem niepowiększania zasięgów względem obowiązujących planów z uwagi na bilans zagospodarowania terenów), a także co do ostatecznej funkcji zabudowy (jednorodzinna, wielorodzinna, czy zagrodowa) na danym terenie.
2. Uwzględnienie stanu istniejącego w oparciu o materiały kartograficzne, w tym m.in. mapę ewidencyjną, aktualną zgodnie z przepisami na czas opiniowania i uzgadniania.
3. Uwzględnienie wniosków i uwag do projektu planu ogólnego w możliwie najszerszym, zasadnym zakresie, przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z bilansu zagospodarowania terenu oraz poszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy.

IV. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej

1. Obszary uzupełnienia zabudowy

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się jedynie następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773): przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, szpitale i inne budynki opieki zdrowotnej, oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, pozostałe budynki niemieszkalne (o symbolu 109) oraz budynki mieszkalne. Następnie od

tych budynków wyznacza się obszary w odległości 50 m od ich obrysu, dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni do 5000 m², aby w kolejnym kroku wyznaczyć krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy obszarów by odjąć obszary znajdujące się pomiędzy wyznaczonymi krzywymi. Wyjściowe obszary uzupełnienia zabudowy można poszerzać o nie więcej niż 25 % powierzchni jednego z tzw. buforów wyznaczonych w ramach podejmowanych kroków, z zastrzeżeniem, że na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych do momentu dodania jednostkowej powierzchni do 5000m² oraz położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Szczegółowy sposób wyznaczania wyjściowych obszarów uzupełnienia zabudowy reguluje Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729).

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono w planie przede wszystkim w celu umożliwienia wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej wynikającej z wniosków oraz uwag mieszkańców. Obszary uzupełnienia zabudowy w miejscach gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego pozwolą na rozwój zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, w ramach zwartych struktur przestrzennych. Ponadto, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na użytkach rolnych klas I-III będzie możliwa zmiana przeznaczenia gruntów rolnych najwyższych klas na cele nierolnicze, bez konieczności uzyskania zgody właściwego Ministra.

Bazowe obszary uzupełnienia zabudowy zostały wykonane we Wtyczce APP 2. Zgodnie z przepisami ww. rozporządzenia, narzędzie wykazało możliwość rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy o 200,4841 ha. Z dostępnej powierzchni wykorzystano **200,4830 ha**, z czego 14,1450 ha wynika z uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu ogólnego. Po konsultacjach społecznych wykorzystano niemalże całą możliwą dostępną powierzchnię do poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykonano głównie w celu dostosowania obszarów do granic działek ewidencyjnych oraz umożliwienia zabudowy w najbliższym sąsiedztwie istniejących działek budowlanych. Usunięto obszary uzupełnień zabudowy z terenów objętych ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, z wyjątkiem terenów w mieście, dla których zasadne było wprowadzenie możliwości zagospodarowania terenu pod zabudowę mieszkaniową, której nie daje obowiązujący plan miejscowy.

2. Obszary zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

V. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych – gminny katalog stref planistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy w planie ogólnym należy ustalić gminne standardy urbanistyczne, obejmujące gminny katalog stref planistycznych wraz z profilem funkcjonalnym stref planistycznych.

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym wzięto pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywiste zagospodarowanie i potrzeby gminy. Uwzględniono także uwarunkowania określone w art. 13b oraz zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy. W procesie planistycznym rozpatrzono również wnioski i uwagi złożone do planu ogólnego w zakresie ustaleń możliwych do wprowadzenia, tj. profili funkcjonalnych stref planistycznych (profil podstawowy i dodatkowy), wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, a także wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla planowanego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej objętej daną strefą. Kluczowym będzie ustalenie parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o ramy określone planem ogólnym oraz w zgodzie z przepisami odrębnymi. Wszystkie wskaźniki określone w planie ogólnym — maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej — obowiązują przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast plan miejscowy musi pozostawać zgodny z planem ogólnym jedynie w zakresie dwóch parametrów: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, co wynika z art. 20 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie ogólnym ustalono trzynaście stref planistycznych, określających podstawowe i dodatkowe profile funkcjonalne.

STREFA SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono w 2 obrębach - w granicach miasta Dobre oraz w granicach obrębu Poręby Nowe. Wyznaczenie powyższych stref planistycznych wynika głównie ze stanu istniejącego, z wyjątkiem stref 7SW i 8SW, które wynikają z uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu ogólnego w ramach konsultacji społecznych.

W ramach podstawowego profilu funkcjonalnego strefy planistycznej, zgodnie z przepisami *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów*, ustalono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono możliwość realizacji terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zieleni naturalnej, a dla strefy 7SW również terenu lasu.

Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

oznaczenie strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW, 2SW, 5SW, 6SW	1,2	30%	15m	30%
7SW	1	50%	12m	30%
8SW	1,8	60%	15m	30%

STREFA SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono na terenach istniejącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji mieszanej mieszkaniowo-usługowej, terenach możliwych do realizacji pod funkcję mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy, wnioski i uwagi do planu ogólnego. Profil podstawowy ustala realizację terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono realizację terenów zieleni naturalnej oraz w przypadku terenów z istniejącą lub planowaną w planach miejscowych zabudową letniskową – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W granicach strefy 750SJ dopuszczono także teren lasu, a w granicach 660SJ teren wód.

Dla stref SJ w granicach miasta Dobrze, a także dla fragmentu obrębu Antonina, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie miasta (w ramach strefy 710SJ,) ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	30%

Dla pozostałych stref SJ w granicach obszaru wiejskiego ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,7	35%	12m	45%

Wyjątek od powyższych ustaleń stanowią następujące strefy SJ:

oznaczenie strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
705SJ i 746SJ	0,8	40%	12m	40%

STREFA SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową wyznaczono na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej, terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

oraz w oparciu o wnioski i uwagi do planu ogólnego. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego ustalono teren usług i teren zieleni naturalnej, a dla stref 562SZ i 563SZ również teren lasu.

Dla stref SZ w granicach miasta Dobrze w ramach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	30%

Dla pozostałych stref SZ w granicach obszaru wiejskiego ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,8	40%	12m	40%

Wyjątek stanowi strefa 562SZ, dla której w ramach opiniowania Wojewódzki Konserwator Zabytków oczekiwał zwiększenia minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej:

oznaczenie strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
562SZ	0,4	20%	12m	70%

STREFA SU – STREFA USŁUGOWA

Strefę usługową wyznaczono dla działek zabudowanych zabudową usługową, działek przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod tereny usług oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Profil podstawowy zakłada teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego ustalono teren zieleni naturalnej oraz dla wybranych terenów (poza ścisłym centrum miasta, poza terenami użyteczności publicznej oraz poza terenami, na których istnieją zabytki) teren składów i magazynów. Część stref posiada również dopuszczony teren wód oraz lasu, a strefy 71SU i 72SU również teren elektrowni słonecznych, co wynika z uwzględnienia uwag złożonych do projektu planu ogólnego.

Dla stref SU w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	12m	30%

STREFA SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Strefy handlu wielkopowierzchniowego wyznaczono w mieście Dobre, w rejonie skrzyżowania drogi wojewódzkiej nr 637 z drogą powiatową nr 2207W. Profil podstawowy zakłada teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego ustalono teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej.

Dla stref SH w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,0	50%	15m	30%

STREFA SP – STREFA GOSPODARCZA

Strefę gospodarczą wyznaczono dla terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę produkcyjną, dla działek zabudowanych zabudową produkcyjną oraz w oparciu o wnioski do planu ogólnego. Podstawowy profil przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji, terenów komunikacji, terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren usług oraz teren zieleni naturalnej, a w strefie 5SP również teren lasu.

Dla stref SP w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1,8	60%	15m	20%

STREFA SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefę produkcji rolniczej wyznaczono na znacznej powierzchni gminy. Ze strefy produkcji rolniczej wykluczono dużą część korytarza ekologicznego, znajdującego się w zachodniej części gminy. Ponadto, ze strefy produkcji rolniczej wykluczono tereny rolnicze wokół miasta Dobre, zewidencjonowane złoża kopalin oraz tereny położone w sąsiedztwie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Podstawowy profil strefy przewiduje możliwość realizacji terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, terenów wielkotowarowej produkcji rolnej, terenów akwakultury i obsługi rybactwa, terenów komunikacji, terenów ogrodów działkowych, terenów infrastruktury technicznej. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Należy podkreślić, że głównym celem ustalenia tej strefy jest stworzenie warunków do rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych funkcjonujących na terenie gminy. Przewiduje się ekstensywny rozwój gospodarstw rolnych, co odzwierciedlają również ustalone wskaźniki urbanistyczne. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi planów ogólnych, nie istnieje inna strefa planistyczna, która umożliwiałaby w przyszłości rozwój gospodarstw rolnych — strefa SR jest jedynym narzędziem, jakie ustawodawca przewidział w tym zakresie. Profil podstawowy strefy SR, określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., obejmuje również możliwość

lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej. Jest to jednak element wynikający z ustawowego, niemożliwego do zmiany profilu podstawowego strefy, a nie z założeń projektowych. Intencją planu ogólnego jest umożliwienie rozwoju lokalnych, indywidualnych gospodarstw rolnych, a nie projektowanie przestrzeni pod potencjalne inwestycje wielkotowarowe. Jednocześnie należy podkreślić, że samo dopuszczenie wielkotowarowej produkcji rolnej w ramach profilu strefy SR nie przesądza, że taka inwestycja powstanie. Ewentualna realizacja przedsięwzięcia o charakterze wielkotowarowym wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym to gmina — w ramach pełnej procedury planistycznej — określi, czy i gdzie taka lokalizacja jest w ogóle dopuszczalna. Należy zaznaczyć, że w ramach profilu podstawowego strefy produkcji rolniczej ustawowo dopuszczone są także inne tereny jak np. tereny akwakultury i obsługi rybactwa, a w ramach profilu dodatkowego np. tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, a także tereny lasów i wód. Zatem strefa produkcji rolniczej zawiera dość szeroki katalog możliwych inwestycji, który może zostać zrealizowany w potencjalnych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z polityką przestrzenną gminy. Każdy miejscowy plan będzie poddany konsultacjom społecznym, co zapewni mieszkańcom możliwość zgłaszania uwag i wpływu na ostateczne ustalenia.

Dla strefy 12SR ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,4	20%	15m	50%

Dla pozostałych stref SR w granicach gminy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
0,1	10%	15m	80%

STREFA SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefy infrastrukturalne wyznaczono na terenach zagospodarowanych obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej lub takich, na których tego typu obiekty są planowane. Podstawowy profil przewiduje teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych. W ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego dopuszczono teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, a także teren wód. Dla stref ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	20%

STREFA SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI

Strefę zieleni i rekreacji wyznaczono na terenach istniejącej zieleni urządzonej, istniejących terenach usług sportu i rekreacji, terenach ogrodów działkowych, terenach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach predystynowanych do zagospodarowania pod zielenią urządzonej z towarzyszącymi usługami sportu, rekreacji, kultury i rozrywki. Profil podstawowy przewiduje teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren

komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego w planie ogólnym ustalono:

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej
6SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
12SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej
24SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
28SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
32SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
33SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu
34SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu
35SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu

36SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu

Dla stref 6SN, 12SN, 18SN i 24SN ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	90%

Dla stref 27SN, 28SN, ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	70%

Dla pozostałych stref planistycznych w ramach strefy zieleni i rekreacji ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	50%

STREFA SC – STREFA CMĘTARZY

Strefę cmentarzy wyznaczono w ramach terenów istniejących cmentarzy. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W profilu dodatkowym dopuszczono teren usług kultu religijnego oraz teren zieleni naturalnej. Dla strefy ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne:

maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
nie ustalono	nie ustalono	nie ustalono	30%

STREFA SG – STREFA GÓRNICTWA

Strefę górnictwa wyznaczono w granicach i sąsiedztwie istniejących terenów i obszarów górniczych oraz części złóż kopalin. Profil podstawowy strefy wyznacza teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dopuszczono teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Na terenach 4SG, 5SG, 8SG i 9SG dopuszczono również teren produkcji, a na terenie 4SG dodatkowo teren usług handlu, usług rzemieślniczych, zieleni urządzonej, a na terenie 9SG dodatkowo teren usług handlu, usług rzemieślniczych, usług biurowych i administracji.

Art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala dla jakich stref ustalenie wskaźników urbanistycznych jest obowiązkowe, a dla których jest fakultatywne. Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 ww. ustawy dla strefy SG ustalenie wskaźników jest fakultatywne, co oznacza, że ich nieustalenie w planie ogólnym daje dowolność na etapie sporządzania miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu dla stref 2SG-7SG nie ustalono wskaźników urbanistycznych. Ustalenie wskaźników dla stref 8SG i 9SG wynika z uwag, złożonych w trakcie trwania konsultacji społecznych, z których jednoznacznie wynikało oczekiwanie wprowadzenia parametrów:

oznaczenie strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
8SG	1,2	60%	30m	10%
9SG	0,3	15%	9m	50%

STREFA SO – STREFA OTWARTA

Strefę otwartą wyznaczono dla terenów rolniczych, terenów lasów, terenów zieleni naturalnej, wód powierzchniowych śródlądowych, a także w zachodniej części gminy w sposób mający na celu zapewnić ochronę korytarza ekologicznego Dolina Bugu-Lasy Parczewskie. Profil podstawowy tej strefy planistycznej przewiduje możliwość wyznaczenia terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów lasu, terenów zieleni naturalnej, terenów wód, terenów komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz terenów infrastruktury technicznej. W granicach strefy 74SO dopuszczono również teren elektrowni słonecznej, co wynika z uwzględnienia uwagi złożonej w trakcie konsultacji społecznych.

Art. 13e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala dla jakich stref ustalenie wskaźników urbanistycznych jest obowiązkowe, a dla których jest fakultatywne. Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 ww. ustawy dla strefy SO ustalenie wskaźników jest fakultatywne, co oznacza, że ich nieustalenie w planie ogólnym daje dowolność na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu dla stref SO nie ustalono wskaźników urbanistycznych, z wyjątkiem strefy 74SO dla której ustalenie wskaźników wynika z uwagi, złożonej w trakcie trwania konsultacji społecznych, z której jednoznacznie wynikało oczekiwanie wprowadzenia parametrów:

oznaczenie strefy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział powierzchni zabudowy	maks. wysokość zabudowy	min. udział powierzchni biologicznie czynnej
74SO	0,2	10%	10m	20%

STREFA SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefę komunikacyjną określono dla istniejących dróg publicznych klasy zbiorczej lub wyższej. Profil podstawowy dla tej strefy przewiduje teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej. W ramach profilu dodatkowego dla dróg powiatowych ustalono możliwość wyznaczenia terenów drogi zbiorczej.