

Uzasadnienie do uchwały Nr ....../..../2026  
Rady Miejskiej w Dobrzanych  
z dnia ..... 2026 r.

# UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY



Autorzy opracowania:  
mgr inż. Karol Jaworski  
Ewelina Jaworska

Dobrzany, 2026 r.

## SPIS TREŚCI

<b>I.</b>	<b>WPROWADZENIE</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZANY</b> .....	<b>4</b>
1.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO .....	4
2.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY	4
3.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU .....	14
4.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH .....	16
5.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	16
6.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY .....	16
7.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	17
8.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI .....	17
9.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI.....	17
10.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ .....	18
11.	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	18
12.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE .....	30
13.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE .....	30
14.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA .....	30
15.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI .....	30
16.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI .....	30
17.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ .....	32
18.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE .....	32
19.	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ .....	33
20.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.....	33
21.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAM I W ZAGOSPODAROWANIU .....	33
22.	REKOMENDACJE I WNIO SKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.....	36
23.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRA FICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIE TNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	37
24.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	40
<b>III.</b>	<b>USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY</b> .....	<b>41</b>
1.	STREFY PLANISTYCZNE I USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH .....	41
2.	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....	63
3.	OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ .....	65
4.	GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	65
5.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	66
6.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE .....	68
<b>IV.</b>	<b>SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZANY</b> .....	<b>69</b>

## I. WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Dobrzanych uchwała plan ogólny dla obszaru gminy i miasta Dobrzany z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Na podstawie art. 13a ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Można określić również obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej, a także zgodnie z art. 13e ust. 1 można wskazać gminne standardy dostępności infrastruktury technicznej.

Plan ogólny gminy Dobrzany jest aktem prawa miejscowego i został opracowany w granicach administracyjnych gminy, na podstawie uchwały nr V/32/24 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 26 lipca 2024 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobrzany*.

Ustalenia planu ogólnego gminy Dobrzany w zakresie stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej uwzględniane są przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 13a ust. 5 pkt. 1). Natomiast w zakresie obszarów uzupełnienia zabudowy plan ogólny stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy (art. 13a ust. 5 pkt. 2).

Plan ogólny gminy Dobrzany został sporządzony zgodnie z przepisami:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- Rozporządzenie 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* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w *sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

## II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZANY

### 1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Główne ustalenia wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego, przyjętego Nr XVII/214/20 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 24 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2020 r. poz. 3564) na terenie gminy Dobrzany, to:

- zwiększenie obszarów zieleni na terenach zurbanizowanych;
- zwiększenie retencji wód na obszarach zurbanizowanych;
- ochrona walorów wskazanych obszarów kulturowo-krajobrazowych (OKK 6 „Dolina Iny”), w tym zachowanie ich charakterystycznych cech kulturowych i krajobrazowych w drodze łącznego stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków, krajobrazu i środowiska przyrodniczego.

W zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na obszarze gminy Dobrzany wskazano zadania związane z:

- zabezpieczeniem przeciwpowodziowym zlewni Iny z uwzględnieniem środowiskowych uwarunkowań jednolitych części wód powierzchniowych;
- budową sieci tras rowerowych Pomorza Zachodniego: Trasa Pojezierna.

### 2. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY ZNAJDUJĄCE SIĘ NA OBSZARZE GMINY

#### 2.1. Iński Park Krajobrazowy

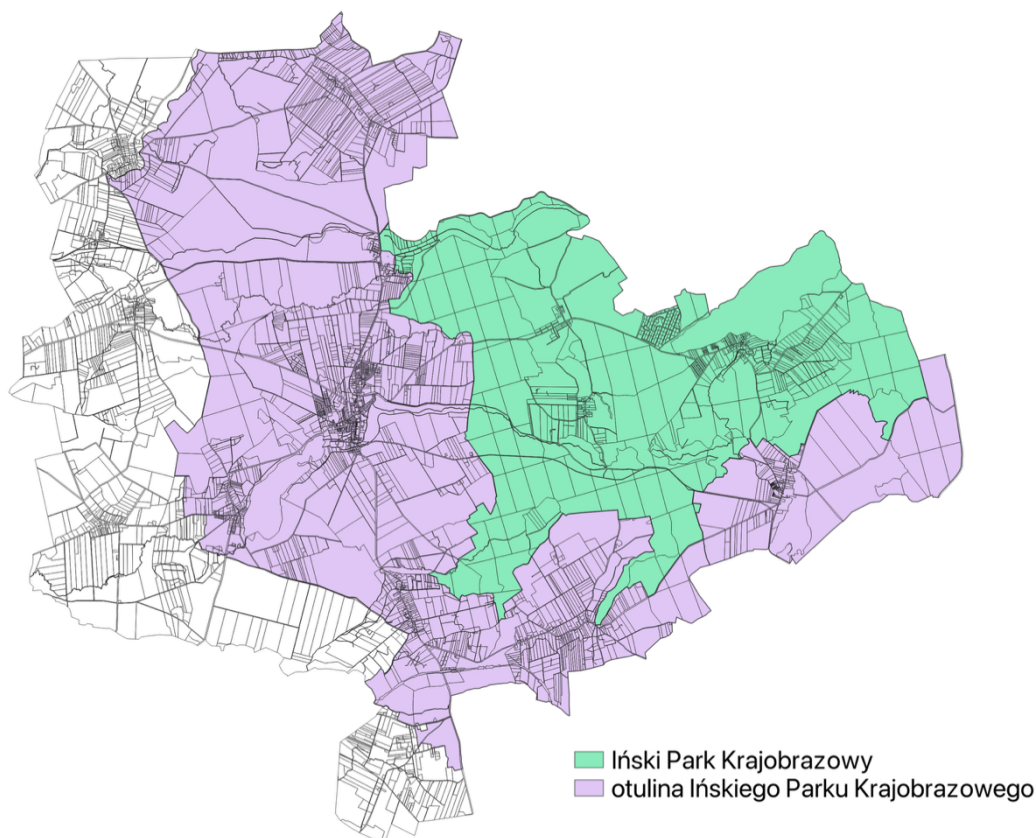
Iński Park Krajobrazowy został utworzony uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Szczecinie z dnia 4 listopada 1981 r. w sprawie utworzenia Zespołu Parków Krajobrazowych Ińskiego i Szczecińskiego (Dz. Urz. WRN w Szczecinie Nr 9, poz. 13). Iński Park Krajobrazowy stanowi obszar o łącznej powierzchni 17 763 ha, obejmuje wschodnią część gminy Dobrzany na powierzchni 3 490 ha. Wyznaczona wokół parku otulina rozciąga się na obszarze, którego całkowita powierzchnia wynosi 26 240 ha, natomiast w gminie Dobrzany zajmuje powierzchnię wynoszącą 6 877 ha.

Celem ochrony Parku jest zachowanie najcenniejszych wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych oraz walorów krajobrazowych Pojezierza Ińskiego. Zwłaszcza ochronę strefy wzgórz moreny czołowej, która tworzy charakterystyczny łuk o szerokości 6 -12 km. Istotnym elementem obszaru Parku są bagna i torfowiska mszarne, źródliska, ciek i rzeki.

Na terenie Ińskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 14/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27 lipca 2005 r. w sprawie Ińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2005 r. Nr 64, poz. 1377) oraz

rozporządzenia Nr 36/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 10 listopada 2005 r. w sprawie planu ochrony Ińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. z 2005 r. Nr 92, poz. 1874).

**Rysunek 1** Schemat lokalizacji Ińskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny na tle gminy Dobrzany<sup>1</sup>



## 2.2. Obszary Natura 2000

**1) Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008** obejmuje znaczny fragment Pojezierza Ińskiego o powierzchni 87 710,9 ha. Stanowi obszar typowy dla krajobrazu postglacjalnego Pojezierza Ińskiego. Rzeźba terenu została ukształtowana podczas stadiału pomorskiego ostatniego zlodowacenia i charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem form i wysokości względnych – można tu wyróżnić trzy zasadnicze jednostki geomorfologiczne i związane z nimi typy krajobrazu: wyniesienia moreny czołowej, sandry i wysoczyznę moreny dennej. Teren odwadniany jest przez rzekę Inę i jej dopływy, jedynie jego północna część odwadniana jest przez Regę. Cechy charakterystyczne ostoi to pofalowany teren, silnie rozczłonkowane lasy, liczne bagna i małe zbiorniki wodne. Bogatej morfologii odpowiada mozaikowe użytkowanie terenu. Lasy zajmują blisko 60 % powierzchni. Są to przeważnie

<sup>1</sup> Opracowanie własne na podstawie <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>

świeże lasy liściaste z bukiem i dębem oraz bory mieszane. Znaczący udział mają również lasy siedlisk wilgotnych i bagiennych z olchą i jesionem oraz sosną i brzozą. Stosunkowo niewielką część ostoi pokrywają zbiorowiska łąkowe oraz siedliska wilgotne: trzcinowiska, turzycowiska, roślinność szuwarowa, roślinność torfowisk niskich i przejściowych. Pozostała część stanowi użytki rolne.

Występuje tu co najmniej 27 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 6 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W ostoi gniazduje ponad 140 gatunków ptaków. Bardzo ważna ostoja bielika i kilku innych gatunków drapieżnych, kilku gatunków kaczek i żurawia. W okresie lęgowym obszar zasiedla około 10% populacji krajowej cyraneczki, gągoła i krakwy, co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: cyranka, gęgawa, nurogęś, perkoz rdzawoszyi, samotnik, bąk, bielik, błotniak stawowy, bocian czarny, kania czarna, kania ruda, orlik krzykliwy, puchacz, rybitwa czarna, przepiórka, strumieniówka i zimorodek; w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: bocian biały, derkacz, gąsiorek, lerka, muchołówka mała, trzmielojad, dzięcioł czarny, perkozek, zausznik, łabędź niemy, płaskonos i srokosz. W okresie wędrówek występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego następujących gatunków: bielik (40 osobników) i żuraw (1800-2000 osobników); w stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: łabędź krzykliwy (do 480 osobników), cyraneczka (1000 osobników), siewka złota (450-1100 osobników), łączak (do 800 osobników) i batalion (do 1200 osobników).

Na obszarze obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2014 r., poz. 1931 ze zm.).

## **2) Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Pojezierze Ińskie PLH320067**

obejmuje środkową część Pojezierza Ińskiego, najbardziej urozmaiconą pod względem ukształtowania i pokrycia terenu. Rzeźba terenu została ukształtowana podczas stadiału pomorskiego ostatniego zlodowacenia i charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem form i wysokości względnych. Całkowita powierzchnia obszaru wynosi 10 229,9 ha. Ważną rolę w krajobrazie obszaru Natura 2000 Pojezierze Ińskie stanowią jeziora, wypełniające system krzyżujących się rynien glacialnych. Lasy zajmują około 60% powierzchni obszaru. Są to głównie lasy liściaste z bukiem i dębem oraz bory mieszane. Znaczący udział mają także lasy siedlisk wilgotnych i bagiennych z olchą i jesionem oraz sosną i brzozą. Licznie występują tutaj także tereny podmokłe tj. trzcinowiska, turzycowiska, roślinność szuwarowa, czy roślinność torfowisk niskich i przejściowych.

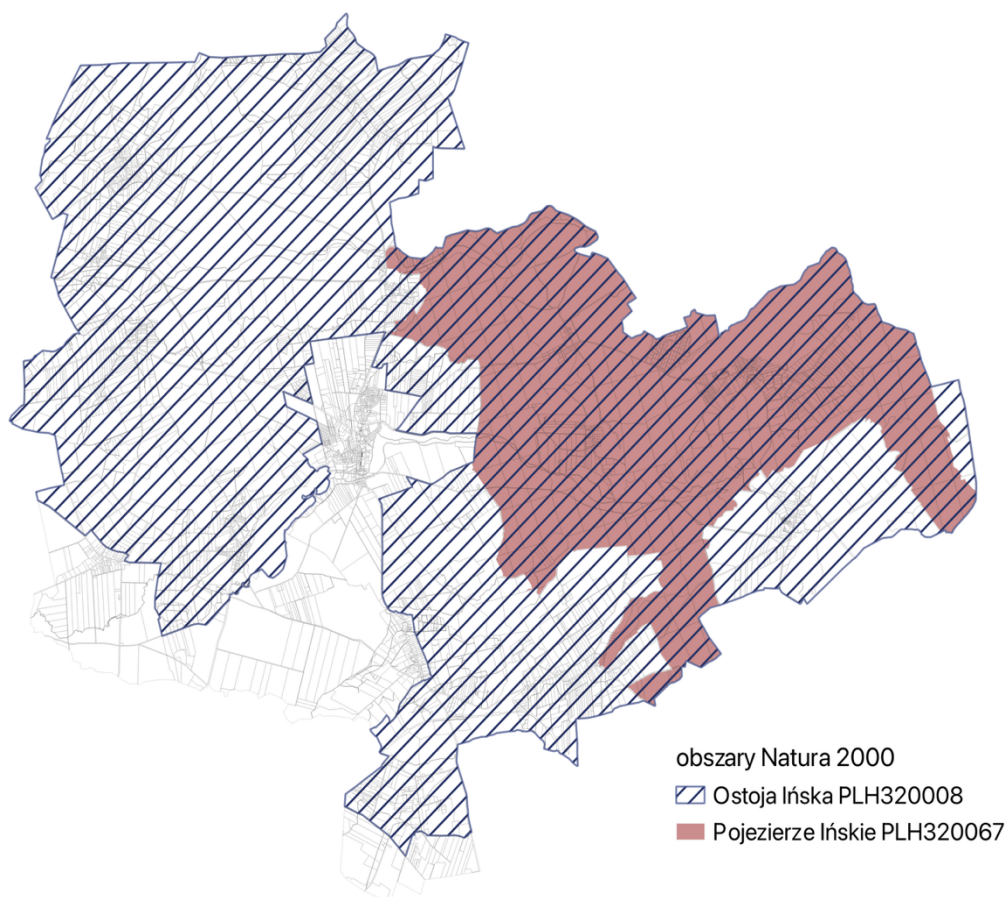
Obszar Natura 2000 Pojezierze Ińskie ma także duże znaczenie dla fauny, w szczególności dla ptaków (148 gatunków lęgowych) oraz płazów (12 gatunków)

i gadów (4 gatunki) ze względu na duży udział dobrze zachowanych siedlisk podmokłych.

Do siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony na obszarze Natura 2000 Pojezierze Ińskie należą:

- Brzegi lub osuszane dna zbiorników wodnych ze zbiorowiskami z *Littorelletea*, *Isoëto Nanojuncetea*, kod 3130;
- Twardowodne oligo- i mezotroficzne zbiorniki z podwodnymi łąkami ramienic (*Charcteria spp.*), kod 3140;
- Starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion*, *Potamion*, kod 3150;
- Naturalne, dystroficzne zbiorniki wodne, kod 3160;
- Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*), kod 6510;
- Torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe), kod 7110;
- Torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzerio-Caricetea*), kod 7140;
- Górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk, kod 7230;
- Kwaśne buczyny (*Luzulo-Fagenion*), kod 9110;
- Żyzne buczyny (*Dentario glandulosae-Fagenion*, *Galio odorati-Fagenion*) kod 9130;
- Grąd subatlantycki (*Stellario-Carpinetum*), kod 9160;
- Kwaśne dąbrowy (*Quercion robori-petraeae*), kod 9190;
- Bory i lasy bagienne (*Vaccinio uliginosi-Betuletum pubescentis*, *Vaccinio uliginosi-Pinetum*, *Pino mugo- Sphagnetum*, *Sphagno girgensohnii-Piceetum*) i brzożowo-sosnowe bagienne lasy borealne, kod 91D0;
- Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe, kod 91E0.

Na obszarze obowiązuje rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 października 2021 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Pojezierze Ińskie PLH320067 (Dz. U. z 2021 poz. 2126).

**Rysunek 2** Schemat lokalizacji obszarów Natura 2000 na terenie gminy Dobrzany<sup>2</sup>

### 2.3. Pomniki przyrody

Na obszarze gminy Dobrzany zlokalizowanych jest 6 pomników przyrody. Szczegółowe informacje dotyczące ich charakterystyki zostały przedstawione w tabeli poniżej.

**Tabela 1** Wykaz pomników przyrody zlokalizowanych na terenie gminy Dobrzany<sup>3</sup>

Lp.	Dane aktu prawnego o ustanowieniu lub uznaniu pomnika przyrody	Opis pomnika przyrody	Położenie
1.	Uchwała Nr XLVIII/456/23 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 31 maja 2023 r.	<b>Dąb szypułkowy</b> <i>Quercus robur</i> L o obwodzie 454 cm	Działka o nr ewid. 215 obręb Biała, na terenie Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Matki Boskiej

<sup>2</sup> [https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp\\_2.html?gmap=gp0](https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0)

<sup>3</sup> Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

	<i>w sprawie ustanowienia pomników przyrody</i>		Bolesnej w Białej
2.	Uchwała Nr XLVIII/456/23 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 31 maja 2023 r. <i>w sprawie ustanowienia pomników przyrody</i>	<b>Dąb szypułkowy</b> <i>Quercus robur L</i> o obwodzie 406 cm	Działka o nr ewid. 215 obręb Biała, na terenie Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Matki Boskiej Bolesnej w Białej
3.	Uchwała Nr XLVIII/456/23 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 31 maja 2023 r. <i>w sprawie ustanowienia pomników przyrody</i>	<b>Dąb szypułkowy</b> <i>Quercus robur L</i> o obwodzie 364 cm	Działka o nr ewid. 215 obręb Biała, na terenie Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Matki Boskiej Bolesnej w Białej
4.	Uchwała Nr XLVIII/456/23 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 31 maja 2023 r. <i>w sprawie ustanowienia pomników przyrody</i>	<b>Dąb szypułkowy</b> <i>Quercus robur L</i> o obwodzie 463 cm	Działka o nr ewid. 215 obręb Biała, na terenie Kościoła Rzymskokatolickiego pw. Matki Boskiej Bolesnej w Białej
5.	Uchwała Nr XIX/187/2008 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 27 października 2008 r. <i>w sprawie uznania drzewa za pomnik przyrody</i>	<b>Lipa drobnolistna</b> <i>Tilia cordata L</i> o obwodzie 773 cm	Działka o nr ewid. 163 obręb Szadzko, przy ruinach Kościoła w Szadzku
6.	Uchwała Nr IV/32/03 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 6 lutego 2003 r. <i>w sprawie uznania pomników przyrody</i>	<b>Dwie lipy drobnolistne</b> <i>Tilia cordata</i> o obwodach: 578 cm oraz 569 cm	Działka o nr ewid. 108 obręb Krzemień, za Kościołem Rzymskokatolickim pw. Michała Archanioła w Krzemieniu

**Rysunek 3** Schemat lokalizacji pomników przyrody na terenie gminy Dobrzany<sup>4</sup>

## 2.4. Użytki ekologiczne

Na terenie gminy Dobrzany znajdują się 3 użytki ekologiczne, których charakterystyka została przedstawiona poniżej.

- 1) Użytek ekologiczny „Ptaszyniec”** powołany Uchwałą Nr XXVII/285/2009 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 2 września 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Ptaszyniec” w Dobrzanych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 75 poz. 1995 z 30.10.2009 r.) o powierzchni 14,29 ha. Przedmiotem ochrony jest zachowanie naturalnego środowiska będącego siedliskiem i ostoją chronionych i zagrożonych wyginięciem gatunków ptaków. Użytek ekologiczny stanowi zbiorowiska torfowisk, szuwarów, zbiorników z zaroślami wierzbowymi i olszynowymi, które tworzą dogodne warunki bytowania dla gatunków ptaków chronionych i pospolitych. Na terenie użytku ekologicznego obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr XXVII/285/2009 Rady Miejskiej w Dobrzanych z dnia 2

<sup>4</sup> Opracowanie własne na podstawie <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>

września 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Ptaszyniec” w Dobrzanach

**2) Użytek ekologiczny „Bagno Ciszewo”** powołany Rozporządzeniem Nr 19/92 Wojewody Szczecińskiego z dnia 7 grudnia 1992 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne niektórych obszarów na terenie Ińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego nr 13 poz. 144 z 1992 r.) o powierzchni 28,38 ha. Przedmiot ochrony stanowi zbiornik wodny będący istotnym dla ekosystemu zbiorowiskiem wodnym, błotnym i szuwarowym, które pełni rolę łągowiska dla wielu cennych i zagrożonych wyginięciem gatunków ptaków wodnych. Użytek obejmuje odtworzony na zmeliorowanych łąkach płytki zbiornik. Na terenie użytku ekologicznego obowiązują zakazy zawarte w Rozporządzeniu Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2005 r., Nr 12 poz. 204).

**3) Użytek ekologiczny „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – IX”** powołany Uchwałą Nr XXXIV/344/14 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego pn. „Niebieski Korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – IX” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1089 z 12.03.2014 r.) o powierzchni 2,39 ha. Użytek ustanowiony z konieczności zachowania bioróżnorodności oraz ostoi i miejsc sezonowego przebywania ichtiofauny. Szczególnym celem ochrony użytku jest zachowanie w odpowiednim stanie wód płynących jako korytarza ekologicznego, stanowiącego ważny szlak wędrówek i rozrodu ryb łososiowatych. Na terenie użytku ekologicznego obowiązują zakazy zawarte w Uchwale Nr XXXIV/344/14 Rady Miejskiej w Dobrzanach z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego pn. „Niebieski Korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – IX”.

**Rysunek 4** Schemat lokalizacji użytków ekologicznych na terenie gminy Dobrzany<sup>5</sup>



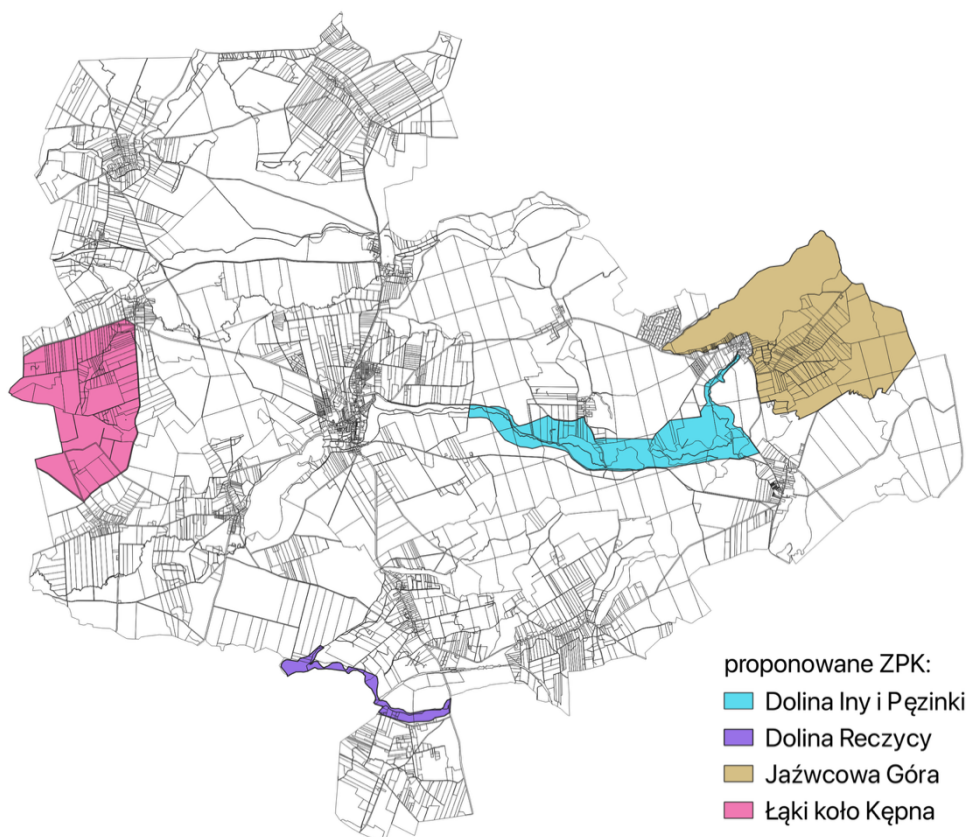
<sup>5</sup> Opracowanie własne na podstawie <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>

## 2.5. Obszary proponowane do objęcia ochroną w formie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych

Na terenie gminy Dobrzany znajdują się 4 obszary proponowane do objęcia ochroną w formie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

- 1) **Obszar proponowany do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Łąki koło Kępna”** o powierzchni 656,74 ha. Stanowi interesujący krajobrazowo zespół zdziczałych, w większości nieużytkowanych łąk, poprzeplatanych kępami lasu, stanowiący miejsca gniazdowania chronionych gatunków ptaków. Celem ochrony obszaru jest zabezpieczenie przed niekorzystnymi zmianami użytkowania.
- 2) **Obszar proponowany do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Dolina Reczycy”** o powierzchni 288,98 ha. Obejmuje dolinę naturalnego strumienia z kompleksem biotopów wysiękowych łąk i łągów oraz zbiorowisk roślinności bagiennej. Celem ochrony obszaru jest zachowanie walorów krajobrazowych i biocenotycznych obejmujących dolinę i strumień.
- 3) **Obszar proponowany do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Dolina Iny i Pężinki”** o powierzchni 317,45 ha. Obejmuje atrakcyjny pod względem hydrologicznym obiekt – rozejście się dwóch rzek, murawy kserotermiczne, zbiorowiska namułkowe, las. Celem ustanowienia obszaru jest ochrona przed niekorzystnymi zmianami zespołu nadrzecznych siedlisk w dolinie Iny i Pężinki.
- 4) **Obszar proponowany do objęcia ochroną w formie zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Jaźwcową Górą”** o powierzchni 725,29 ha. Stanowi silnie pofałdowany teren zarówno w części polnej jak i leśnej, tworzący szereg punktów widokowych i ciekawych wnętrz krajobrazowych. Celem ochrony obszaru jest zabezpieczenie przed niekorzystnymi zmianami użytkowania.

**Rysunek 5** Schemat lokalizacji obszarów proponowanych do objęcia ochroną w formie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie gminy Dobrzany<sup>6</sup>



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

Na terenie gminy Dobrzany znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat). Obszary te zostały wyznaczone zgodnie z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego sporządzonymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w ramach projektu „Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (Hydroportal KZGW ISOK). Według art. 171 ust. 8 ustawy *Prawo wodne* mapy zagrożenia powodziowego podlegają przeglądowi co 6 lat oraz w razie potrzeby ich aktualizacji. Dla terenów zlokalizowanych na obszarach zagrożenia powodzią, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, regulowane przepisami ustawy *Prawo wodne*.

<sup>6</sup> Opracowanie własne na podstawie <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>

**Rysunek 6** Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane na terenie gminy Dobrzany<sup>7</sup>



<sup>7</sup> Opracowanie własne na podstawie [https://wody.isok.gov.pl/imap\\_kzgw/?gmap=gpPDF](https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gmap=gpPDF)

#### **4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH**

Na terenie gminy Dobrzany znajdują się grunty zmeliorowane. Ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzi Zarząd Zlewni w Pile oraz Zarząd Zlewni w Stargardzie.

Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem 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* (Dz. U. 2020 poz. 1165).

#### **5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY**

Na terenie gminy Dobrzany nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

#### **6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY**

Na terenie gminy Dobrzany znajduje się w sumie 5 ujęć wody, które zlokalizowane są w miejscowościach: Biała, Lutkowo, Kozy, Ognica oraz Szadzko. Obręb Sierakowo zaopatrywany jest w wodę z ujęcia zlokalizowanego poza granicami gminy Dobrzany, w obrębie Wapnica – gmina Suchań. Wszystkie ujęcia wody posiadają strefę bezpośredniej ochrony, która obejmuje teren w ramach działki, na której znajduje się ujęcie.

**Rysunek 7** Schemat położenia ujęć wody na terenie gminy Dobrzany<sup>8</sup>



## **7. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH**

Na terenie gminy Dobrzany nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo Wodne*.

## **8. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI**

Na terenie gminy Dobrzany nie występują tereny i obszary górnicze.

## **9. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI**

Na terenie gminy Dobrzany nie znajdują się udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

---

<sup>8</sup> Opracowanie własne

**10. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ**

Na terenie gminy Dobrzany nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. *o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych*.

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

Na terenie gminy Dobrzany znajdują się:

- 22 zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego;
- 64 budynki i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3 obiekty nieruchome – układy ruralistyczne wsi: Odargowo, Szadzko, Lutkowo ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 124 inne zabytki nieruchome, w tym budynki, obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 185 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**Tabela 2** Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany<sup>9</sup>

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Nr rejestru
1.	linia kolejowa wąskotorowa	–	111
2.	kościół MB Bolesnej	Biała	1516
3.	park dworski	Bytowo	81
4.	kościół św. Wojciecha BM	Bytowo	1407
5.	pałac (ruina)	Bytowo	81
6.	młyn	Bytowo	1504
7.	kościół św. Michała Archanioła	Dobrzany	1491
8.	cmentarz przykościelny	Dobrzany	1491
9.	kościół prawosławny, wraz z otoczeniem	Dolice	1412
10.	cmentarz przykościelny	Kępno	1410
11.	kościół św. Józefa	Kępno	1410
12.	wieża kościoła św. Józefa	Kępno	1410
13.	cmentarz przykościelny	Krzemień	1411
14.	kościół Wniebowzięcia NMP	Krzemień	1411
15.	kościół Chrystusa Króla	Lutkowo	1408
16.	cmentarz przykościelny	Lutkowo	1408

<sup>9</sup> Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 78/15 Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzany z dnia 20.08.2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Dobrzany

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

17.	kościół Przemienienia Pańskiego	Odargowo	1402
18.	kościół św. Ap. Piotra i Pawła	Ognica	1403
19.	dawny cmentarz przykościelny	Ognica	1403
20.	ruiny kościoła	Szadzko	1409
21.	cmentarz przykościelny	Szadzko	1409
22.	zamek/ relikty / otoczenie	Szadzko	279

**Tabela 3** Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany<sup>10</sup>

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres
1.	cmentarz przykościelny	Biała	-
2.	cmentarz	Biała	-
3.	cmentarz	Biała	-
4.	chałupa	Biała	Biała nr 10
5.	chałupa	Biała	Biała nr 20
6.	chałupa	Biała	Biała nr 22
7.	chałupa z częścią gospodarczą	Biała	Biała nr 48
8.	cmentarz	Błotno	-
9.	cmentarz przykościelny	Błotno	-
10.	zespół folwarczny	Błotno	Błotno nr 21
11.	obora (6) w zespole folwarcznym	Błotno	Błotno nr 21
12.	budynek mieszkalny (8) w zespole folwarcznym	Błotno	Błotno nr 21
13.	cmentarz	Bytowo	-
14.	cmentarz przykościelny	Bytowo	-
15.	zespół folwarczny	Bytowo	Bytowo nr 28
16.	obora (5) w zespole folwarcznym	Bytowo	Bytowo nr 28
17.	stajnia (9) w zespole folwarcznym	Bytowo	Bytowo nr 28
18.	obora (10) w zespole folwarcznym	Bytowo	Bytowo nr 28
19.	budynek mieszkalny (22) w zespole folwarcznym	Bytowo	Bytowo nr 28
20.	chałupa	Bytowo	Bytowo nr 1
21.	cmentarz komunalny	Dobrzany	-
22.	cmentarz żydowski	Dobrzany	ul. Mickiewicza 47
23.	budynek nadleśnictwa	Dobrzany	Ul. Armii Czerwonej 3 (ul. Stargardzka 3)
24.	budynek mieszkalny	Dobrzany	ul. Mickiewicza 19
25.	budynek mieszkalny	Dobrzany	ul. Świerczewskiego 3
26.	budynek mieszkalny	Dobrzany	ul. Świerczewskiego 7
27.	cmentarz	Dolice	-
28.	chałupa z częścią inwentarską	Dolice	Dolice 7

<sup>10</sup> Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 78/15 Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzany z dnia 20.08.2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Dobrzany

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

29.	cmentarz	Grabnica	-
30.	cmentarz	Kępno	-
31.	cmentarz	Kozy	-
32.	zespół folwarczny	Kozy	-
33.	chałupa	Krzemień	Krzemień nr 29
34.	chałupa	Krzemień	Krzemień nr 33
35.	chałupa	Krzemień	Krzemień nr 37
36.	stodoła	Krzemień	Krzemień nr 45
37.	chałupa	Krzemień	Krzemień nr 47
38.	cmentarz	Lutkowo	-
39.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo nr 11
40.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo nr 24
41.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo nr 30
42.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo nr 31
43.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo nr 41
44.	pastorówka	Lutkowo	Lutkowo nr 49
45.	stodoła	Lutkowo	Lutkowo nr 28
46.	park dworski	Mosina	-
47.	zespół folwarczny	Mosina	-
48.	rządcówka (1) w zespole folwarcznym	Mosina	Mosina 3
49.	chlewnia (7) w zespole folwarcznym	Mosina	-
50.	cmentarz przykościelny	Odargowo	-
51.	chałupa z częścią inwentarską	Odargowo	Odargowo nr 18
52.	chałupa	Odargowo	Odargowo nr 44
53.	chałupa	Odargowo	Odargowo nr 24
54.	cmentarz ewangelicki	Ognica	-
55.	chałupa	Ognica	Ognica nr 50
56.	cmentarz	Sierakowo	-
57.	cmentarz	Szadzko	-
58.	zespół folwarczny	Szadzko	-
59.	rządcówka (1) w zespole folwarcznym	Szadzko	Szadzko nr 75
60.	stodoła	Szadzko	Szadzko nr 31
61.	stodoła	Szadzko	Szadzko nr 44
62.	chałupa	Szadzko	Szadzko nr 50
63.	chałupa	Szadzko	Szadzko nr 54
64.	chałupa	Szadzko	Szadzko nr 55

**Tabela 4** Wykaz innych zabytków nieruchomości ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany<sup>11</sup>

Lp.	Nazwa obiektu	Miejscowość	Adres
1.	chałupa	Biała	Biała 11
2.	chałupa	Biała	Biała 16
3.	chałupa	Biała	Biała 17
4.	chałupa	Biała	Biała 25
5.	chałupa	Biała	Biała 32
6.	chałupa	Biała	Biała 65
7.	chałupa	Biała	Biała 8
8.	pomnik (obelisk) ku czci ofiar I wojny światowej	Biała	Biała (obok kościoła)
9.	dom mieszkalny (czworak)	Błotno	Błotno 14
10.	chałupa	Błotno	Błotno 40
11.	dom mieszkalny	Błotno	Błotno 41
12.	Budynek stodołno-inwentarski	Błotno	Błotno 51
13.	dom mieszkalny	Błotno	Błotno 53
14.	obora II	Bytowo	-
15.	dom mieszkalny	Bytowo	Bytowo 7
16.	chałupa	Bytowo	Bytowo 8
17.	sąd ob. budynek mieszkalny	Dobrzany	Armii Czerwonej 4 (ob. ul. Stargardzka)
18.	chałupa	Dobrzany	Armii Ludowej 19 (ob. ul. Armii Krajowej)
19.	chałupa	Dobrzany	Armii Ludowej 23 (ob. ul. Armii Krajowej)
20.	dom mieszkalny	Dobrzany	Armii Ludowej 37 (ob. ul. Armii Krajowej)
21.	chałupa	Dobrzany	Armii Ludowej 9 (ob. ul. Armii Krajowej)
22.	dom mieszkalny	Dobrzany	Cmentarna 4
23.	dom mieszkalny	Dobrzany	Kościuszki 1
24.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 10
25.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 14
26.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 16
27.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 18
28.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 19
29.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 20
30.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 21
31.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 22
32.	dom mieszkalny	Dobrzany	Kościuszki 24
33.	dom mieszkalny	Dobrzany	Kościuszki 3

<sup>11</sup> Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 78/15 Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzany z dnia 20.08.2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Dobrzany

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

34.	dom mieszkalny	Dobrzany	Kościuszki 4
35.	dom mieszkalny	Dobrzany	Kościuszki 5
36.	chałupa	Dobrzany	Kościuszki 8
37.	chałupa	Dobrzany	Mickiewicza 15
38.	dom mieszkalny	Dobrzany	Mickiewicza 20
39.	dom mieszkalny	Dobrzany	Mickiewicza 21
40.	dom mieszkalny	Dobrzany	Mickiewicza 39
41.	dom mieszkalny	Dobrzany	Mickiewicza 7
42.	chałupa	Dobrzany	Mostowa 3
43.	dom mieszkalny	Dobrzany	Parkowa 12
44.	chałupa	Dobrzany	Parkowa 6
45.	chałupa	Dobrzany	Parkowa 8
46.	chałupa	Dobrzany	Podgórna 13
47.	chałupa	Dobrzany	Podgórna 15
48.	chałupa	Dobrzany	Podgórna 8
49.	chałupa	Dobrzany	Strażacka 3
50.	chałupa	Dobrzany	Świerczewskiego 17 (ob. ul. Jana Pawła II)
51.	dom mieszkalny (kamienica)	Dobrzany	Świerczewskiego 20/20a (ob. ul. Jana Pawła II)
52.	dom mieszkalny (przychodnia)	Dobrzany	Świerczewskiego 22 (ob. ul. Jana Pawła II)
53.	dom mieszkalny - wielorodzinny	Dobrzany	Świerczewskiego 24 (ob. ul. Jana Pawła II)
54.	dom mieszkalny	Dobrzany	Świerczewskiego 24a (ob. ul. Jana Pawła II)
55.	dom mieszkalny	Dobrzany	Świerczewskiego 25 (ob. ul. Jana Pawła II)
56.	dom mieszkalny - wielorodzinny	Dobrzany	Świerczewskiego 27 (ob. ul. Jana Pawła II)
57.	willa	Dobrzany	Świerczewskiego 31 (ob. ul. Jana Pawła II)
58.	piekarnia	Dobrzany	Świerczewskiego 32 (ob. ul. Jana Pawła II)
59.	chałupa	Dobrzany	Świerczewskiego 5 (ob. ul. Jana Pawła II)
60.	chałupa	Dobrzany	Wąska 1
61.	chałupa	Dobrzany	Wąska 8
62.	dom mieszkalny	Dolice	Dolice 15
63.	dom mieszkalny	Dolice	Dolice 16
64.	chałupa	Dolice	Dolice 3
65.	dom mieszkalny	Dolice	Dolice 4
66.	chałupa	Dolice	Dolice 5
67.	chałupa	Dolice	Dolice 6
68.	chałupa	Grabnica	Grabnica 3

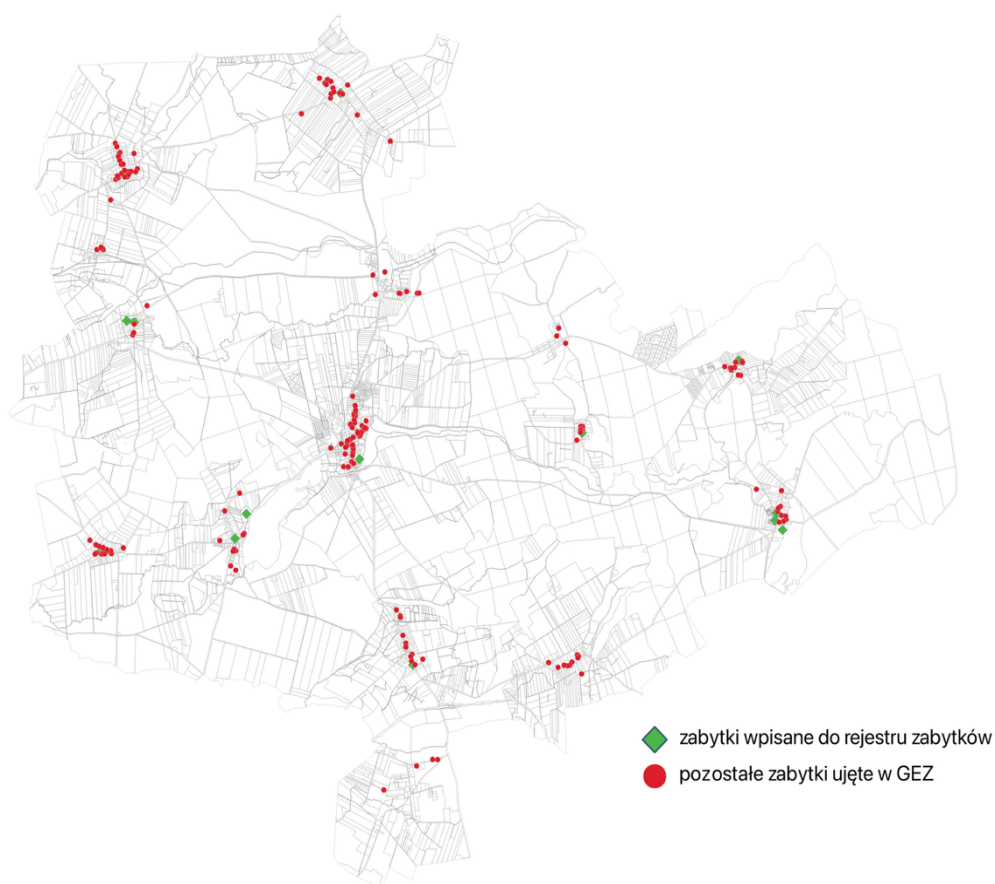
## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

69.	dawna szkoła, ob. budynek mieszkalny	Kęпно	Kęпно 15
70.	chałupa	Kęпно	Kęпно 4
71.	chałupa	Kęпно	Kęпно 9
72.	leśniczówka	Kielno	Kielno 1
73.	budynek stodołno-inwentarski	Kielno	Kielno 1
74.	dom mieszkalny (kolejowy)	Kozy	Kozy 16
75.	chałupa	Kozy	Kozy 31
76.	chałupa	Kozy	Kozy 4
77.	chałupa	Kozy	Kozy 5
78.	chałupa	Krzemień	Krzemień 20
79.	dom mieszkalny	Krzemień	Krzemień 21
80.	chałupa	Krzemień	Krzemień 40
81.	szkoła (ob. biblioteka)	Krzemień	Krzemień 44
82.	chałupa	Krzemień	Krzemień 45
83.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 1
84.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 12
85.	dom mieszkalny	Lutkowo	Lutkowo 14/14a
86.	stodoła	Lutkowo	Lutkowo 2
87.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 20
88.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 25
89.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 26
90.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 39
91.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 43
92.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 48
93.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 53
94.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 65
95.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 66
96.	chałupa	Lutkowo	Lutkowo 67
97.	stodoła	Lutkowo	Lutkowo 67
98.	dom mieszkalny	Mosina	Mosina 1
99.	chałupa	Odargowo	Odargowo 14
100.	chałupa	Odargowo	Odargowo 15
101.	chałupa	Odargowo	Odargowo 16
102.	dom mieszkalny	Odargowo	Odargowo 3
103.	dom mieszkalny	Odargowo	Odargowo 30
104.	chałupa	Odargowo	Odargowo 31
105.	dom mieszkalny	Odargowo	Odargowo 33
106.	gołębnik	Odargowo	Odargowo 35
107.	chałupa	Odargowo	Odargowo 37
108.	szkoła, ob. dom mieszkalny	Odargowo	Odargowo 39a
109.	chałupa	Odargowo	Odargowo 4
110.	chałupa	Ognica	Ognica 20

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

111.	chałupa	Ognica	Ognica 26
112.	chałupa	Ognica	Ognica 33a
113.	chałupa	Ognica	Ognica 4/4a
114.	dom mieszkalny	Ognica	Ognica 40
115.	chałupa	Ognica	Ognica 41
116.	świetlica wiejska	Ognica	Ognica 47
117.	chałupa	Ognica	Ognica 8
118.	chałupa	Ognica	Ognica 9
119.	leśniczówka	Sierakowo	Sierakowo 1
120.	dom mieszkalny	Sierakowo	Sierakowo 14
121.	kamienny obelisk	Sierakowo	Sierakowo, wjazd do wsi od wschodu
122.	dom mieszkalny	Szadzko	Szadzko 32
123.	dom mieszkalny	Szadzko	Szadzko 44

**Rysunek 8** Zabytki wpisane do rejestru i objęte ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków<sup>12</sup>



<sup>12</sup> Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 78/15 Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzany z dnia 20.08.2015 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta i Gminy Dobrzany

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

**Tabela 5** Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany<sup>13</sup>

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Nr wpisu do rejestru
1.	Szadzko	16	32-13/100	
2.	Szadzko	17	32-13/101	
3.	Szadzko	18	32-13/102	
4.	Szadzko	19	32-13/103	
5.	Szadzko	20	32-13/104	
6.	Szadzko	21	32-13/105	
7.	Szadzko	22	32-13/106	
8.	Szadzko	23	32-13/107	
9.	Szadzko	24	32-13/108	
10.	Kępno	10	32-13/109	
11.	Kępno	11	32-13/110	
12.	Kępno	12	32-13/111	
13.	Kępno	13	32-13/112	
14.	Kępno	14	32-13/113	
15.	Dobrzany	8	32-13/114	
16.	Dobrzany	29	32-13/115	
17.	Dobrzany	30	32-13/116	
18.	Dobrzany	27	32-13/117	
19.	Dobrzany	2	32-13/118	
20.	Dobrzany	28	32-13/119	
21.	Kępno	1	32-13/12	
22.	Dobrzany	5	32-13/120	
23.	Dobrzany	3b	32-13/121	
24.	Dobrzany	3a	32-13/122	
25.	Dobrzany	6	32-13/123	
26.	Szadzko	1	32-13/124	A-279 [nieruchome]
27.	Szadzko	5	32-13/125	
28.	Szadzko	4	32-13/126	
29.	Szadzko	6	32-13/127	
30.	Szadzko	25	32-13/128	
31.	Szadzko	2a	32-13/129	nr 678
32.	Szadzko	2b	32-13/130	
33.	Szadzko	3	32-13/131	nr 718
34.	Szadzko	26	32-13/132	
35.	Szadzko	27	32-13/133	

<sup>13</sup> Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Dobrzany [aktualny na dzień 29.12.2025].

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

36.	Szadzko	28	32-13/134	
37.	Szadzko	29	32-13/135	
38.	Szadzko	30	32-13/136	
39.	Szadzko	31	32-13/137	
40.	Szadzko	32	32-13/138	
41.	Odargowo	34	32-13/139	
42.	Kozy	5	32-13/151	
43.	Kozy	6	32-13/152	
44.	Kępno	2	32-13/20	
45.	Kępno	3	32-13/21	
46.	Kępno	4	32-13/22	
47.	Kępno	5	32-13/23	
48.	Kępno	6	32-13/24	
49.	Kępno	7	32-13/25	
50.	Kępno	8	32-13/26	
51.	Kępno	9	32-13/27	
52.	Odargowo	4	32-13/56	
53.	Odargowo	5	32-13/57	
54.	Odargowo	6	32-13/58	
55.	Odargowo	7	32-13/59	
56.	Odargowo	8	32-13/60	
57.	Odargowo	9	32-13/61	
58.	Odargowo	10	32-13/62	
59.	Odargowo	11	32-13/63	
60.	Odargowo	12	32-13/64	
61.	Odargowo	13	32-13/65	
62.	Odargowo	2	32-13/66	
63.	Odargowo	14	32-13/67	
64.	Odargowo	15	32-13/68	
65.	Odargowo	16	32-13/69	
66.	Odargowo	17	32-13/70	
67.	Odargowo	18	32-13/71	
68.	Odargowo	19	32-13/72	
69.	Odargowo	20	32-13/73	
70.	Odargowo	21	32-13/74	
71.	Odargowo	22	32-13/75	
72.	Odargowo	23	32-13/79	
73.	Odargowo	24	32-13/80	
74.	Odargowo	25	32-13/81	
75.	Odargowo	26	32-13/82	

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

76.	Odargowo	27	32-13/83	
77.	Dobrzany	25	32-14/1	
78.	Dobrzany	31	32-14/2	
79.	Dobrzany	18	32-14/3	
80.	Dobrzany	19	32-14/4	
81.	Dobrzany	20	32-14/6	
82.	Dobrzany	21	32-14/7	
83.	Dobrzany	4	32-14/16	
84.	Dobrzany	7	32-14/8	
85.	Dobrzany	22	32-14/9	
86.	Dobrzany	23	32-14/10	
87.	Dobrzany	24	32-14/11	
88.	Ognica	7	32-14/12	
89.	Ognica	4	32-14/13	
90.	Ognica	3	32-14/14	
91.	Ognica	5	32-14/15	
92.	Dolice	1	32-14/17	
93.	Dolice	2	32-14/18	
94.	Dolice	3	32-14/19	
95.	Dolice	4	32-14/20	
96.	Dolice	5	32-14/21	
97.	Dolice	6	32-14/22	
98.	Dolice	7	32-14/23	
99.	Dolice	8	32-14/24	
100.	Dolice	9	32-14/25	
101.	Dolice	10	32-14/26	
102.	Dolice	11	32-14/27	
103.	Dobrzany	16	32-14/28	
104.	Krzemień	1	32-14/30	
105.	Krzemień	2	32-14/31	
106.	Krzemień	3	32-14/32	
107.	Krzemień	4	32-14/33	
108.	Krzemień	5	32-14/34	
109.	Krzemień	6	32-14/35	
110.	Bytowo	1	32-14/36	
111.	Bytowo	2	32-14/37	
112.	Błotno	1	32-14/38	
113.	Krzemień	10	32-14/55	
114.	Krzemień	7	32-15/2	
115.	Krzemień	9	32-15/3	

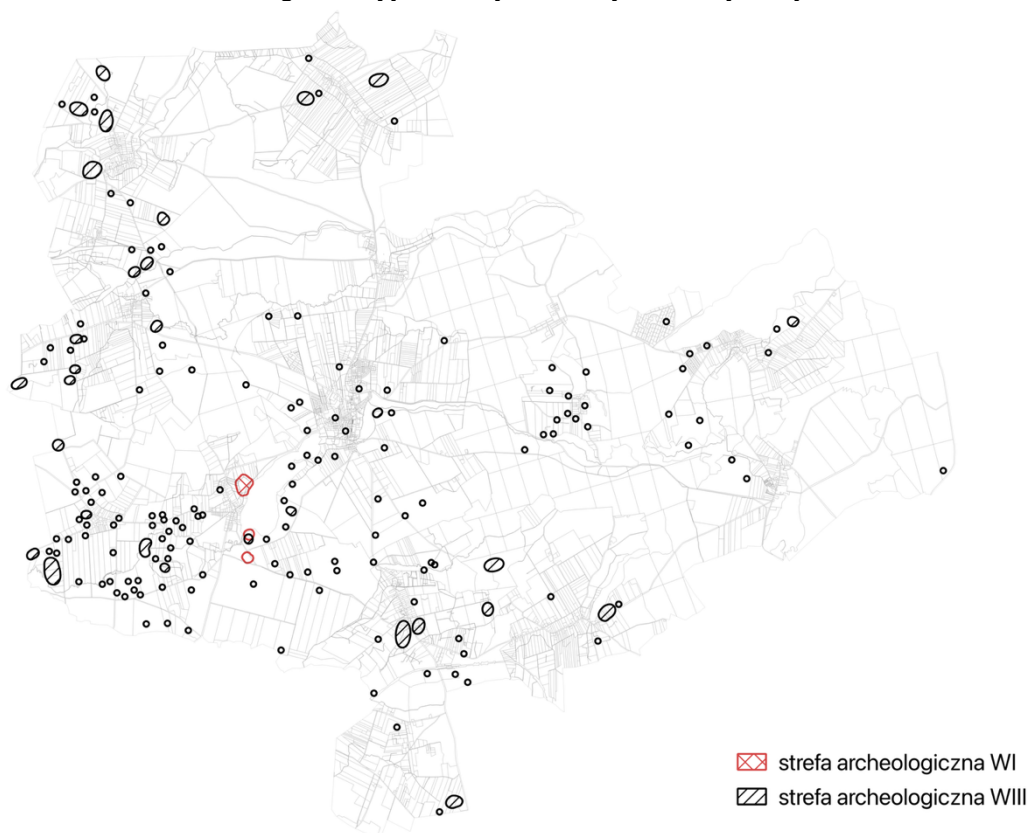
## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

116.	Bytowo	1	32-15/4	
117.	Błotno	1	33-14/1	
118.	Błotno	3	33-14/3	
119.	Ognica	8	33-14/6	
120.	Ognica	11	33-14/9	
121.	Ognica	12	33-14/10	
122.	Ognica	13	33-14/11	
123.	Ognica	14	33-14/12	
124.	Ognica	2	33-14/13	
125.	Ognica	15	33-14/14	
126.	Ognica	1	33-14/15	
127.	Sierakowo	1	33-14/16	
128.	Wapnica	3	33-14/17	
129.	Odargowo	35	33-13/1	
130.	Szadzko	33	33-13/2	
131.	Szadzko	34	33-13/3	
132.	Szadzko	35	33-13/4	
133.	Biała	3	31-13/1	
134.	Lutkowo	7	31-13/10	
135.	Lutkowo	8	31-13/11	
136.	Lutkowo	9	31-13/12	
137.	Lutkowo	10	31-13/13	
138.	Mosina	1	31-13/14	
139.	Mosina	2	31-13/15	
140.	Mosina	3	31-13/16	
141.	Mosina	4	31-13/17	
142.	Mosina	5	31-13/18	
143.	Biała	4	31-13/2	
144.	Kępno	15	31-13/20	
145.	Biała	1	31-14/2	
146.	Kępno	1	31-13/21	
147.	Biała	5	31-13/3	
148.	Odargowo	28	32-13/84	
149.	Odargowo	29	32-13/85	
150.	Odargowo	30	32-13/86	
151.	Odargowo	31	32-13/87	
152.	Odargowo	32	32-13/88	
153.	Odargowo	33	32-13/89	
154.	Odargowo	3	32-13/90	
155.	Lutkowo	1	31-13/4	
156.	Szadzko	7	32-13/91	
157.	Biała	2	31-14/1	
158.	Szadzko	8	32-13/92	

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

159.	Szadzko	9	32-13/93	
160.	Szadzko	10	32-13/94	
161.	Szadzko	11	32-13/95	
162.	Szadzko	12	32-13/96	
163.	Szadzko	13	32-13/97	
164.	Szadzko	14	32-13/98	
165.	Dobrzany	17	32-14/29	
166.	Krzemień	8	32-15/1	
167.	Szadzko	15	32-13/99	
168.	Dobrzany	1	32-14/5	
169.	Ognica	9	33-14/7	
170.	Ognica	10	33-14/8	
171.	Błotno	2	33-14/2	
172.	Ognica	7	33-14/5	
173.	Lutkowo	2	31-13/5	
174.	Lutkowo	3	31-13/6	
175.	Wapnica	4	31-14/18	
176.	Lutkowo	4	31-13/7	
177.	Lutkowo	5	31-13/8	
178.	Lutkowo	6	31-13/9	

**Rysunek 9** Stanowiska archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków <sup>14</sup>



<sup>14</sup> Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Dobrzany [aktualny na dzień 29.12.2025].

## **12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie gminy Dobrzany nie występują obszary pomników zagłady.

## **13. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE**

Na obszarze gminy Dobrzany nie występują tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej.

Tereny zamknięte wyznaczone na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury zlokalizowane są w ramach linii kolejowej nr 403 Piła Północ-Ulikowo i obejmują następujące działki ewidencyjne: 77/2, 77/16 oraz 78.

## **14. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA**

Na terenie gminy Dobrzany nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

## **15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Na terenie gminy Dobrzany nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

## **16. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI**

Obszar rewitalizacji na terenie gminy Dobrzany wyznaczono na podstawie uchwały nr IV/27/24 Rady Miejskiej z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie gminy Dobrzany. Na podstawie opracowanej *Diagnozy służącej wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w gminie Dobrzany* wyznaczony został obszar rewitalizacji.

Obszary problemowe wskazano na obszarach, w których odnotowano wysoką koncentrację i współistnienie negatywnych zjawisk, w zakresie uwarunkowań gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych, środowiskowych oraz technicznych, a przede wszystkim uwarunkowań społecznych, co pozwoliło na określenie pełnego obrazu degradacji i wykluczenia mieszkańców.

Zgodnie z *Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy Dobrzany na lata 2024 – 2030* obszar rewitalizacji na terenie gminy Dobrzany obejmuje następujące jednostki:

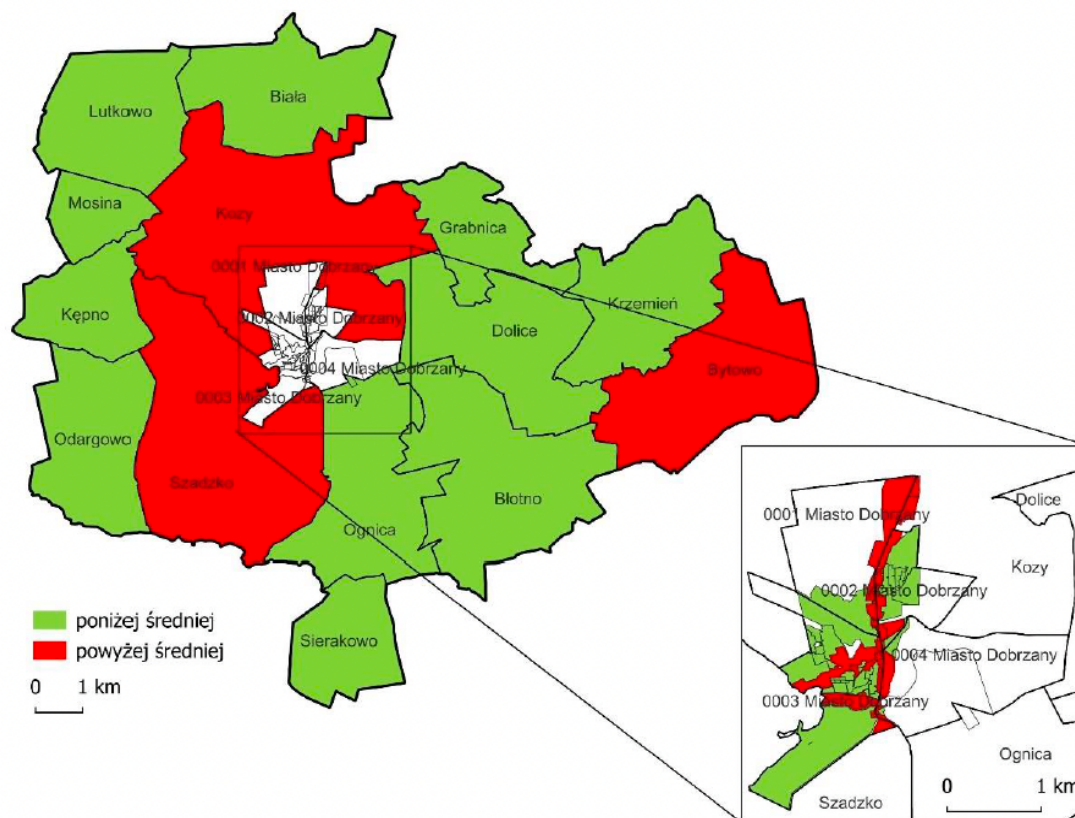
- część miejscowości Dobrzany, w tym ulica Cmentarna, Podgórna, Zacisze oraz część ulicy Adama Mickiewicza, część ulicy Jana Pawła II i część ulicy Stanisława Staszica,

- sołectwo Bytowo,
- sołectwo Kozy,
- sołectwo Szadzko.

W ramach *Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Dobrzany na lata 2024 – 2030* wskazano następujące przedsięwzięcia rewitalizacyjne:

1. Rewitalizacja boiska sportowego w Kozach.
2. Rewitalizacja boiska sportowego w Szadzku.
3. Rewitalizacja boiska sportowego w Bytowie.
4. Utworzenie Domu Kultury w Dobrzanach.
5. Budowa skateparku w Dobrzanach.
6. Powstanie placu zabaw dla dzieci w Dobrzanach.
7. Utworzenie domu opieki dla osób starszych nr 1 i nr 2 w Bytowie.

**Rysunek 10** Obszar rewitalizacji na terenie gminy Dobrzany<sup>15</sup>



<sup>15</sup> Gminny Program Rewitalizacji Gminy Dobrzany na lata 2024 – 2030

## 17. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

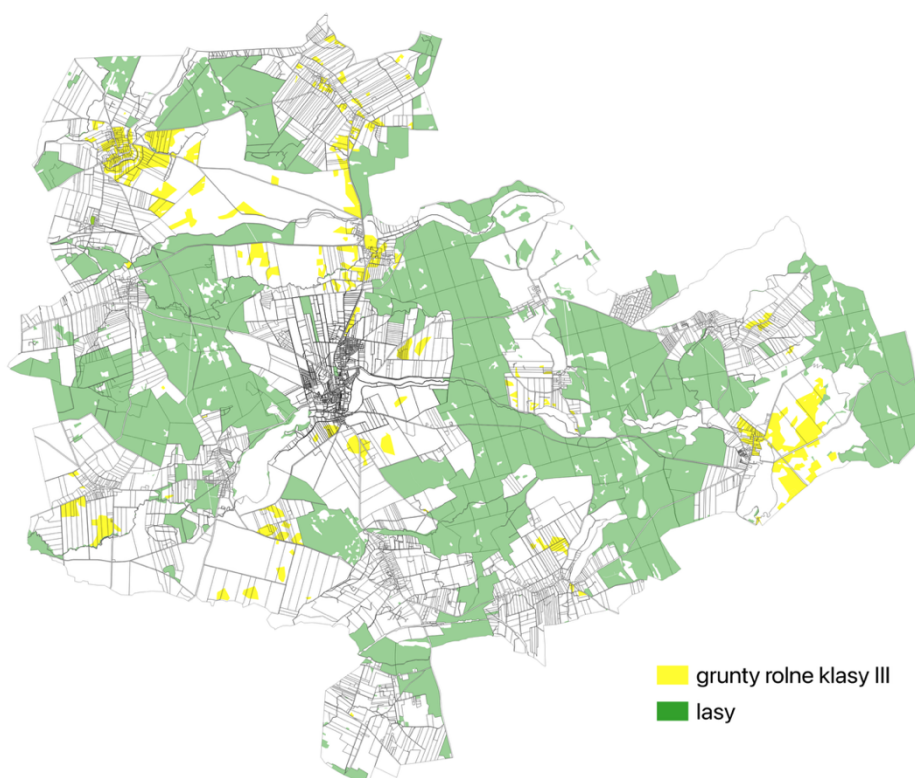
Na terenie gminy Dobrzany nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

## 18. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy Dobrzany nie występują gleby należące do I oraz II klasy bonitacyjnej, natomiast gleby klas III stanowią około 6% powierzchni wszystkich użytków rolnych. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III znajdują się głównie w rejonie miejscowości Lutkowo, Bytowo oraz Kozy i Biała.

Grunty leśne na terenie gminy zajmują powierzchnię 4512,35 ha, w tym grunty leśne publiczne 4123,35 ha i grunty leśne prywatne 389,00 ha. Lesistość na terenie gminy wynosi 32,6%<sup>16</sup>.

**Rysunek 11** Schemat lokalizacji gruntów rolnych klasy III i gruntów leśnych na terenie gminy Dobrzany<sup>17</sup>



<sup>16</sup> Leśnictwo wszystkich form własności, Główny Urząd Statystyczny, 2024

<sup>17</sup> Opracowanie własne

## **19. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ**

Na terenie gminy Dobrzany nie są zlokalizowane zakłady o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, wyznaczone na podstawie art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*.

## **20. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO**

Na terenie gminy Dobrzany nie występują obszary nadbrzeżne.

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

### **1) Usługi z zakresu infrastruktury społecznej**

System edukacji na terenie gminy Dobrzany realizowany jest poprzez Zespół Szkół Publicznych w Dobrzanach przy ul. Mickiewicza 43, w skład którego wchodzi szkoła podstawowa i przedszkole.

Upowszechnianiem kultury na terenie gminy zajmuje się Gminna Biblioteka Publiczna w Dobrzanach, z siedzibą przy ul. Stanisława Staszica 1 w Dobrzanach. Również w miejscowości Krzemień znajduje się Biblioteka Publiczna (Krzemień 44). Na terenie gminy działają także świetlice wiejskie, które mieszczą się w następujących miejscowościach: Biała, Błotno, Bytowo, Dolice, Kępno, Kozy, Krzemień, Lutkowo, Mosina, Odargowo, Ognica, Sierakowo oraz Szadzko.

Usługi zdrowia realizowane są przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „LEK-STOMED” Marcin Kołodziejcki, zlokalizowany przy ul. Strażackiej 3a w Dobrzanach. Na terenie gminy znajduje się także baza pogotowia ratunkowego, funkcjonująca przy ul. Jana Pawła II 22 w Dobrzanach.

Zadania w zakresie pomocy społecznej realizowane są przez Ośrodek Pomocy Społecznej mieszczący się przy ul. Stanisława Staszica 1 w Dobrzanach.

Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Stargardzie, Posterunek Policji w Dobrzanach zlokalizowany przy ul. Stanisława Staszica 25/37 w Dobrzanach.

Na terenie gminy działa Ochotnicza Straż Pożarna z siedzibą przy ul. Jana Pawła II 49 w Dobrzanach.

## 2) Infrastruktura transportowa

W skład sieci komunikacyjnej gminy Dobrzany wchodzi droga wojewódzka nr 151, która przebiega na obrzeżach gminy zaledwie na odcinku 2,6 km, na wschód od miejscowości Bytowo. Na terenie gminy nie znajdują się drogi krajowe.

Realizacja wewnętrznych potrzeb komunikacyjnych gminy oraz powiązań z gminami sąsiednimi zapewniona jest poprzez drogi gminne oraz następujące drogi powiatowe: 1734Z, 1740Z, 1741Z, 1748Z, 1804Z, 1805Z, 1807Z, 1811Z, 1812Z.

Na terenach przyległych do pasów drogowych dróg publicznych, występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz.U. z 2025 r. poz. 889).

W granicach gminy przebiega linia kolejowa nr 403 Piła Północ – Ulikowo, odcinek Kalisz Pomorski – Ulikowo, o średnim natężeniu ruchu 13 pociągów na dobę ze sporadycznym ruchem pociągów towarowych. W granicach gminy znajduje się także przystanek osobowy Ognica.

Na terenach sąsiadujących z linią kolejową, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów: ustawa z dnia 28 marca 2003 r. *o transporcie kolejowym* (Dz.U. z 2025 r. poz. 1234).; rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. *w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych* (Dz.U. 2008 nr 153 poz. 955) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie* (Dz.U. 2015 poz. 1744).

## 3) Infrastruktura techniczna

Gmina Dobrzany zasilana jest z krajowej sieci elektroenergetycznej liniami napowietrznymi średnich napięć SN-15 kV. W każdej miejscowości w gminie znajdują się również linie napowietrzne niskich napięć nn-0,4 kV. Sporadycznie, bo tylko w miejscowości Dobrzany, występują linie kablowe SN-15 kV i nn-0,4 kV.

W zagospodarowaniu terenów przyległych do linii elektroenergetycznych, należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi.

Na terenie gminy Dobrzany brak jest sieci gazowniczej. Użytkowanie i dystrybucja gazu do celów gospodarczych odbywa się tylko w butlach.

W granicach gminy znajdują się trzy cmentarze komunalne. Dwa cmentarze zlokalizowane są w Dobrzanach, przy ul. Cmentarnej oraz ul. Dworcowej oraz jeden w Lutkowie. Administratorem cmentarzy na terenie gminy zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej w Dobrzanach.

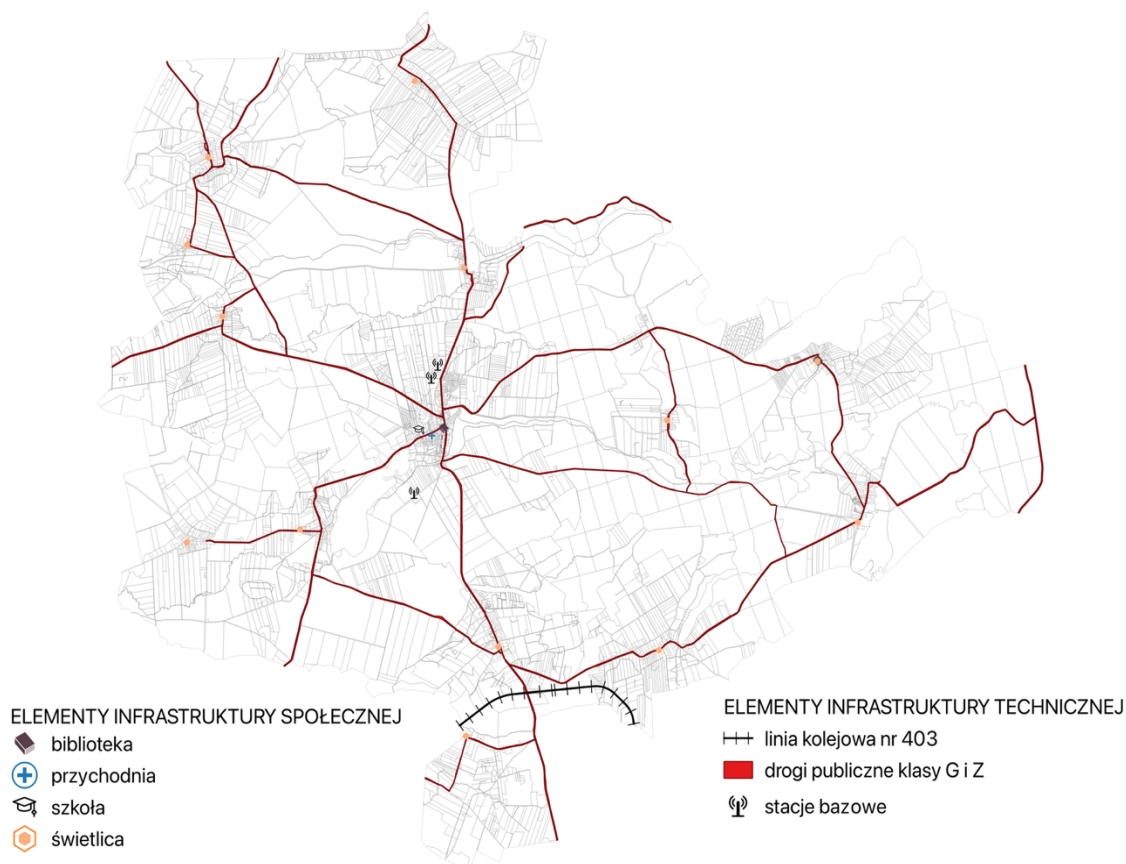
W zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie cmentarzy, obowiązują przepisy rozporządzenia w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Na terenie gminy Dobrzany zlokalizowane są trzy stacje bazowe telefonii komórkowej. Wszystkie stacje położone są w sąsiedztwie miejscowości Dobrzany – na północ oraz południe od miejscowości.

Stacje bazowe lokalizowane są na podstawie ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Gmina Dobrzany w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi należy do Celowego Związku Gmin R-XXI. Na terenie gminy znajduje się Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów (PSZOK), który mieści się przy ul. Dalekiej 3 w Dobrzanach.

**Rysunek 12** Schemat rozmieszczenia infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej na terenie gminy Dobrzany



## 22. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

*Audyty krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego* powołany został uchwałą Nr XIII/187/25 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 18 grudnia 2025 roku.

Na terenie gminy Dobrzany, zgodnie z *Audytem krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego*, znajdują się następujące krajobrazy priorytetowe<sup>18</sup>:

- 1) Krajobraz wiejski okolic wsi Krzemień i Bytowo,
- 2) Krajobraz leśny wraz z jeziorem Okole.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego – Krajobraz wiejski okolic wsi Krzemień i Bytowo, w zakresie wytycznych do gminnych aktów planistycznych, obejmują:

- ograniczenie zabudowy terenów otwartych oraz wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych;
- ochronę historycznego układu ruralistycznego wsi Krzemień;
- zakaz eksploatacji torfu i kruszyw naturalnych;
- utrzymanie / odtworzenie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki;
- konieczność realizacji nowego budownictwa jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych;
- ochronę walorów ekspozycji krajobrazu poprzez zakaz zabudowy terenów oraz powstrzymanie przed zarastaniem roślinnością wysoką.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu priorytetowego – Krajobraz leśny wraz z jeziorem Okole, w zakresie wytycznych do gminnych aktów planistycznych, obejmują:

- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- utrzymanie terenów otwartych w strukturze przestrzennej lasu – zakaz zabudowy i zalesiania;
- wyłączenie z zabudowy obszarów znajdujących się w odległości 100 m od brzegu jeziora Linówko.

---

<sup>18</sup> Audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, Regionalne Biuro Gospodarki Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego w Szczecinie, 2025.

### **23. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA**

Na potrzeby planu ogólnego gminy Dobrzany zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy, zostały uwzględnione wymagania zawarte w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *prawo ochrony środowiska w następujący sposób*:

- 1) Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami.

Poprzez wyznaczenie w planie ogólnym odpowiednich stref planistycznych, biorąc pod uwagę w szczególności istniejące użytkowanie, politykę gminy oraz wnioski właścicieli nieruchomości kierowano się zasadą racjonalnego gospodarowania gruntami położonymi na terenie gminy. Określenie racjonalnej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla każdej strefy planistycznej, pozwala na skuteczne wykorzystania gruntów w sposób zgodny z ich funkcją.

- 2) Uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.

Na terenie gminy Dobrzany nie występują udokumentowane złoża kopalin.

- 3) Zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni.

Zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzeniem w *sprawie planu ogólnego*, strefy planistyczne w planie ogólnym uwzględniają profile podstawowe i dodatkowe oraz gminne standardy urbanistyczne, co pozwala na realizację polityki gminy w zakresie racjonalnego wykorzystania przestrzeni na realizację poszczególnych stref przy uwzględnieniu wniosków właścicieli nieruchomości i ograniczeń wynikających w szczególności z przepisów ustawy o *ochronie przyrody* i o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* itp. Rozwiązania te obejmują m.in. wyznaczanie terenów mieszkaniowych na obszarach, na których istnieją sieci wodociągowe i kanalizacyjne (lub w przyszłości jest możliwość ich realizacji) oraz istnieje dostępność do infrastruktury drogowej, co powoduje efektywne zarządzanie zasobami gminy w zakresie istniejącej infrastruktury drogowej i technicznej oraz kształtowanie terenów zieleni tj. parków i zieleńców, co z kolei wspiera adaptację do zmian klimatycznych i poprawia jakość życia mieszkańców.

- 4) Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.

W ustaleniach planu ogólnego nie ma możliwości bezpośredniego wprowadzenia ograniczeń w zakresie ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. W planie ogólnym uwzględniono aspekty ochrony środowiska, poprzez wyznaczanie odpowiednich stref funkcjonalnych, takich jak strefa produkcji rolniczej (SR) i strefa otwarta (SO), która obejmuje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, lasy, zieleń naturalną, wody, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

5) Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych w ustaleniach planu ogólnego, zostało zapewnione poprzez wskazanie maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych strefach. Dodatkowo, wyznaczenie stref planistycznych w ramach uzupełnienia bądź jedynie rozszerzenia istniejących jednostek osadniczych, pozwala na ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny otwarte, o istotnych walorach przyrodniczych.

Ustalanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, chroni tereny przed nadmiernym zabetonowaniem, wspierając retencję wody, poprawę mikroklimatu oraz ochronę zieleni. Wskaźnik intensywności zabudowy ogranicza gęstość zabudowy na obszarach o cennych walorach krajobrazowych, ograniczając zabudowę najcenniejszych krajobrazowo przestrzeni gminy. Ograniczenia dotyczące wysokości zabudowy pozwalają na zachowanie charakterystycznych cech krajobrazu, np. otwartych przestrzeni czy panoramicznych widoków. Określenie maksymalnej powierzchni zabudowy w poszczególnych strefach, umożliwia kontrolowanie stopnia zabudowania terenów, co pozwala na ograniczenie degradacji środowiska naturalnego i zachowanie jego estetyki.

Odpowiednie ustalenie tych parametrów w sposób pośredni wspierają ochronę walorów krajobrazowych i środowiskowych, bez bezpośredniego wprowadzania zakazów, a jedynie poprzez zarządzanie proporcjami między terenami zabudowanymi a przestrzeniami otwartymi.

6) Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.

Na terenie gminy Dobrzany nie znajdują się tereny, na których występują ruchy masowe ziemi.

7) Uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi:

- a) potrzeby w zakresie ochrony powietrza zostały uwzględnione poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej

powierzchni zabudowy; zachowanie odpowiedniej ilości terenów biologicznie czynnych w strefach (mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych) doprowadzi do poprawy jakości powietrza, ponieważ zieleń działa jako naturalny filtr zanieczyszczeń; określenie maksymalnej powierzchni zabudowy spowoduje ograniczenie powierzchni zabudowy i pozwoli na utrzymanie terenów otwartych, zmniejszając wyspy ciepła na terenach o intensywnej zabudowie;

- b) potrzeby w zakresie ochrony wód zostały uwzględnione poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczenia stref otwartych (SO); wyznaczenie odpowiednich wartości dla terenów biologicznie czynnych w strefach ogranicza ryzyko spływu powierzchniowego i poprawia retencję wody; wyznaczanie terenów otwartych w pobliżu cieków wodnych i zbiorników wodnych będzie wspierać ochronę zasobów wodnych bez wprowadzania bezpośrednich ograniczeń;
- c) potrzeby w zakresie ochrony gleby i ziemi zostały uwzględnione poprzez zachowanie terenów otwartych (SO) oraz terenów rolniczych (SR) przy ustaleniu odpowiednich wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, co sprzyja ochronie gleby przed trwałą degradacją; w strefach o funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej wyznaczenie odpowiedniej proporcji gruntów zabudowanych do gruntów biologicznie czynnych zapewni zrównoważone wykorzystanie przestrzeni ziemi;
- d) potrzeby w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami zostały uwzględnione poprzez określenie odpowiednich wskaźników intensywności zabudowy w strefach usługowych i przemysłowych, co przyczyni się pośrednio do ograniczenia poziomu emisji hałasu i wibracji; w strefach sąsiadujących z obszarami intensywnego ruchu drogowego komunikacyjnego (w tym kolejowego) lub ruchu drogowego związanego z obsługą terenów przemysłowych, wyznaczono minimalną powierzchnię biologicznie czynną, co doprowadzi do powstania naturalnych barier w zakresie oddziaływania źródeł hałasu;
- e) w ustaleniach planu ogólnego nie ma możliwości bezpośredniego wprowadzenia ograniczeń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi. Urządzenia emitujące pola elektromagnetyczne, to w szczególności linie wysokiego napięcia. Zabudowę terenów przy liniach elektroenergetycznych regulują normy branżowe, które zapewniają bezpieczne dla ludzi poziomy promieniowania.

**24. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE**

Zgodnie z § 3 ust. 2 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20} = 3135 - 118\,754\,m^2 / 40\,m^2 = 166\,osób}$$

gdzie:

**ZAP** – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

**M<sub>20</sub>** – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%

**PUM<sub>0</sub>** – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi

**P<sub>20</sub>** – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Zgodnie z § 3 ust. 5 w/w rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. Zgodnie z *Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2060* udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny, prognozowana liczba ludności gminy Dobrzany w roku 2044 r. wynosić będzie 2 986 osób.

**M<sub>20</sub> = 2986 + 5% tj. 3135 osób.**

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Dobrzany (GUS, stan na 31.12.2024 r.) wynosi **118 754 m<sup>2</sup>**.

$$\mathbf{PUM_0 = 118\,754\,m^2}$$

Jak wynika z § 3 ust. 3 w/w rozporządzenia, prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 79,5\,m^2 - 44,6\,m^2 = 34,9\,m^2}$$

gdzie:

**P<sub>0</sub>** – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Dobrzany, na jednego mieszkańca, zgodnie z danymi GUS na 31.12. 2024 r. wynosi **26, 5 m<sup>2</sup>/os**

**P<sub>-10</sub>** – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Dobrzany na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane tj. z roku 2014, wynosi **22, 3 m<sup>2</sup>/os**

Zgodnie z § 3 ust. 8 w/w rozporządzenia w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P<sub>20</sub>) jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca.

**W związku powyższym przyjęto, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Dobrzany na jednego mieszkańca wynosi 40 m<sup>2</sup>.**

Wyliczone zgodnie ze wzorem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobrzany wynosi 166 osób. Łączna liczba ludności w gminie Dobrzany (GUS, stan na 31.12.2024 r.) wynosi 4 476 osób. Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt. 2) w/w rozporządzenia w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

**W związku z powyższym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobrzany wynosi 500 osób.**

### III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

#### 1. STREFY PLANISTYCZNE I USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

W planie ogólnym gminy Dobrzany wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefa usługowa,
- 5) SP – strefa gospodarcza,
- 6) SR – strefa produkcji rolniczej,
- 7) SI – strefa infrastrukturalna,
- 8) SN – strefa zieleni i rekreacji,
- 9) SC – strefa cmentarzy,
- 10) SO – strefa otwarta,

## 11) SK – strefa komunikacyjna.

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacyjnej oraz strefy otwartej, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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.

Dla stref planistycznych wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref planistycznych wskazano także profile dodatkowe.

**1) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną** – podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone na terenie przeznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w ramach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów przeznaczonych do rozwoju wyżej wymienionej funkcji.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem perspektywy budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Tabela 6** Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	12	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	12	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni	0,6	30	12	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

	naturalnej, teren lasu, teren wód				
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	12	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	12	30
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	15	30
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej	1,2	40	15	30
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	12	30
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	30
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,4	70	12	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	15	30
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	15	30
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	60	15	30
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	70	15	30
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	30	18	30
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	40	15	30
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	60	15	30
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	12	30
26SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	30
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	12	30
28SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej	1,6	40	15	30

jednorodzinnej				
----------------	--	--	--	--

**2) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną** – podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy rekreacji indywidualnej. Na obszarach wiejskich przy wyznaczeniu stref SJ, uwzględniono klasyfikację gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków, symbolem B (tereny mieszkaniowe), jak również wnioski i uwagi złożone do planu ogólnego oraz politykę przestrzenną gminy.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem perspektywy budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Tabela 7** Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
7SJ		0,4	20	10	30
8SJ		0,8	40	10	30
9SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren	0,4	20	10	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

	lasu, teren wód				
11SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
12SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
13SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	10	30
14SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
15SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
16SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
17SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
18SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
19SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
20SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
21SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
22SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	10	30
23SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
24SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
25SJ	teren zieleni naturalnej	0,5	25	10	30
26SJ		0,4	20	10	30
27SJ		0,6	30	10	30
28SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
29SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
30SJ	teren zieleni naturalnej, teren	0,4	20	10	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

	lasu, teren wód				
31SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
32SJ		1,2	60	10	30
33SJ		0,6	30	10	30
34SJ		0,4	20	10	30
35SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
40SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
41SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
42SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
44SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	10	30
48SJ		0,8	40	10	30
49SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
50SJ		0,8	40	10	30
51SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
53SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub	0,4	20	10	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

	rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
55SJ		1,4	70	10	30
56SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
57SJ		1,5	50	12	30
58SJ		1,4	70	10	30
59SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
60SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
62SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,3	0,3	8	30
63SJ		0,4	20	10	30
64SJ		0,4	20	10	30
65SJ		0,4	20	10	30
66SJ		0,4	20	10	30
67SJ		0,4	20	10	30
68SJ		0,4	20	10	30
69SJ		0,4	20	10	30
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12	30
71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30

**3) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową** – podstawowy profil funkcjonalny: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej oraz w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy. Podczas wyznaczenia stref SZ, uwzględniono klasyfikację gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków, symbolem Br (grunty rolne zabudowane), jak również wnioski i uwagi złożone do planu ogólnego oraz politykę przestrzenną gminy.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem perspektywy budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

**Tabela 8** Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
2SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
3SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
4SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
5SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
6SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
7SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
8SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
9SZ	teren usług	0,6	30	15	30
10SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
11SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
12SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
13SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
14SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
15SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
16SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
17SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
18SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
19SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
20SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
21SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
22SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
23SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
24SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
25SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
26SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
27SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

28SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
29SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
30SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
31SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
32SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
33SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
34SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
35SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
36SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
37SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
38SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
39SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
40SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
41SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
42SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
43SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	10	60
44SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	15	30
45SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
46SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
47SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
48SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
49SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
50SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
51SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
52SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
53SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
54SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
55SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
56SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	60
57SZ	teren usług, teren zieleni	0,7	35	15	30



## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

87SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
88SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
89SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
90SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
91SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
92SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
93SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
95SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
96SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
97SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
98SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
99SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
100SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
101SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
102SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	15	30
103SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
104SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
105SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
106SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
107SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
108SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
109SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
110SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
111SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
112SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
113SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
114SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
115SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
116SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
117SZ	teren usług, teren zieleni	0,6	30	15	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

	naturalnej, teren lasu, teren wód				
118SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
119SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
120SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	15	30
121SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
122SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
123SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
124SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
125SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
126SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
127SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
128SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
129SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
130SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	15	30
131SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
132SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
133SZ	teren usług	1	50	15	30
134SZ	teren usług	0,6	30	15	30
135SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
136SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
137SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	15	30
138SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
139SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
140SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
141SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
142SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
143SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
144SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
145SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
146SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
147SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

148SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
149SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	15	30
150SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
151SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
152SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
153SZ	teren usług	1	50	15	30
154SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
155SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
156SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	45	15	30
157SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
158SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
159SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
160SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30

**4) Strefa usługowa** – podstawowy profil funkcjonalny: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług kultu religijnego, usług edukacji oraz usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, a także na terenach przeznaczonych do rozwoju tej funkcji zgodnie z wnioskami i uwagami złożonymi do planu ogólnego oraz polityką przestrzenną gminy.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem perspektywy budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

**Tabela 9** Wykaz stref usługowych

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU		0,5	50	25	30
2SU		0,1	10	15	30
3SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
4SU		0,2	20	40	30
5SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
6SU		0,2	20	25	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

7SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
8SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	10	30
9SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	8	30
10SU	teren zieleni naturalnej	0,2	20	15	30
11SU		0,2	20	30	30
12SU		0,2	20	15	30
13SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	12	30
14SU		0,5	50	10	30
15SU		0,2	20	30	30
16SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	10	30
17SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	10	30
18SU		0,6	30	12	30
19SU		1,2	60	15	30
20SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	12	30
21SU		0,2	20	25	30
22SU	teren składów i magazynów	0,6	60	12	30
23SU	teren składów i magazynów	0,8	40	12	30
24SU		1,2	40	18	30
25SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
26SU		0,2	20	25	30
27SU		0,6	30	12	30
28SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	10	30
29SU	teren składów i magazynów	0,6	30	12	30
30SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	30
31SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	18	30
32SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	10	30
33SU		0,4	20	10	30
34SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	21	30
35SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	30
36SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30

**5) Strefa gospodarcza** – podstawowy profil funkcjonalny: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno-usługowej, a także w ramach terenów predysponowanych do rozwoju wyżej wymienionej funkcji. Wyznaczenie nowych stref gospodarczych na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo wynikało z polityki gospodarczej gminy oraz wniosków złożonych do planu ogólnego.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem perspektywy budowy nowych obiektów i rozbudowy istniejących.

**Tabela 10** Wykaz stref gospodarczych

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	20	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	20
3SP	teren usług	1	50	15	20
4SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	70	12	20
5SP	teren usług	1	50	15	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	20
7SP	teren usług	1	50	12	20
8SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	20
10SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	20
11SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	15	20
12SP	teren usług	0,8	40	12	20

**6) Strefa produkcji rolniczej** – podstawowy profil funkcjonalny: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, a także w ramach obszarów predysponowanych do rozwoju tej funkcji, uwzględniając charakterystykę gospodarczą gminy, a także wnioski i uwagi złożone do planu ogólnego.

W ramach wybranych stref produkcji rolniczej umożliwiono potencjalną realizację elektrowni fotowoltaicznych, poprzez wskazanie w dodatkowym profilu funkcjonalnym przeznaczenia „teren elektrowni słonecznej”. Strefy te zostały

wyznaczone na skutek wydanych decyzji o warunkach zabudowy na realizację instalacji fotowoltaicznych wraz z decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego.

Gminne standardy urbanistyczne stanowią odzwierciedlenie istniejącego stanu zagospodarowania z uwzględnieniem perspektywy budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów.

**Tabela 11** Wykaz stref produkcji rolniczej

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
2SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
3SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
4SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
5SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
6SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
7SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
8SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
9SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
10SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
11SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
12SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
13SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
14SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

15SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
16SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
17SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
18SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
19SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
20SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
21SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
22SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
23SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
24SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
25SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
26SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
27SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
28SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
29SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
30SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
31SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
32SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
33SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	30
34SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

35SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
36SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
37SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	15	15	30
38SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
39SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
40SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
41SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
42SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
43SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
44SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
45SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
46SR	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30
53SR	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	15	30

**7) Strefa infrastrukturalna** – podstawowy profil funkcjonalny: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Strefy infrastrukturalne zostały wskazane na obszarach istniejących terenów infrastruktury technicznej.

**Tabela 12** Wykaz stref infrastrukturalnych

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	20

2SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	20
3SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	20
4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	20
5SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	8	20
6SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	20
7SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	20
8SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	20

**8) Strefa zieleni i rekreacji** – podstawowy profil funkcjonalny: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone w ramach obiektów sportowych i rekreacyjnych (boisk sportowych, placów zabaw, siłowni zewnętrznych), na terenach istniejącej zieleni urządzonej, w ramach terenu ośrodka wypoczynkowego oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju wyżej wymienionej funkcji, z zachowaniem ekstensywnego charakteru zagospodarowania, zgodnie z wnioskami i uwagami złożonymi do planu ogólnego oraz polityką przestrzenną gminy.

Strefa zieleni i rekreacji została także wyznaczona na terenie obejmującym ruiny zamku w Szadzku wpisane do rejestru zabytków, w ramach których zlokalizowane jest także stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

**Tabela 13** Wykaz stref zieleni i rekreacji

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50

## UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DOBRZANY

4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	15	10	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji	0,1	10	8	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
16SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				95
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
19SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	8	50
21SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	15	10	50

**9) Strefa cmentarzy** – podstawowy profil funkcjonalny: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefy cmentarzy wyznaczone zostały zarówno na terenach istniejących (czynnych) cmentarzy, jak i historycznych.

**Tabela 14** Wykaz stref cmentarzy

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	10	30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	10	30
3SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	10	30
4SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
5SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
6SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
7SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
8SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
9SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
10SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
11SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
12SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
13SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
14SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
15SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
16SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
17SC					80

**10) Strefa otwarta** – podstawowy profil funkcjonalny: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Strefa otwarta została wyznaczona na obszarach obejmujących tereny niezabudowane – lasy, pola uprawne, łąki, jeziora, doliny rzeczne, tereny komunikacji, zieleni naturalnej oraz tereny ogródków działkowych. Strefy otwarte wyznaczono, z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych, związanych

z obecności na terenie gminy licznych obszarów chronionych: Ińskiego Parku Krajobrazowego wraz z otuliną, obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, obszaru Natura 2000 Pojezierze Ińskie PLH320067. W ramach użytków ekologicznych: „Ptaszyniec”, „Niebieski korytarz ekologiczny korytarz rzeki Iny i jej dopływów – IX”, „Bagno Ciszewo” wyznaczono osobne strefy otwarte bez dodatkowych profili funkcjonalnych.

W ramach stref otwartych zlokalizowane są także zabytkowe parki dworskie, jak również stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

Strefy otwarte dominują pod względem powierzchni, zajmując największy udział procentowy spośród wszystkich stref planistycznych wyznaczonych na terenie gminy.

Przyczyną wyznaczenia stref otwartych było zapewnienie zachowania naturalnego charakteru najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym obszarów występujących w granicach gminy.

W ramach wybranych stref otwartych umożliwiono potencjalną realizację elektrowni fotowoltaicznych, poprzez wskazanie w dodatkowym profilu funkcjonalnym przeznaczenia „teren elektrowni słonecznej”. Strefy te zostały wyznaczone na skutek wydanych decyzji o warunkach zabudowy na realizację instalacji fotowoltaicznych wraz z decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wniosków i uwag złożonych do planu ogólnego.

**Tabela 15** Wykaz stref otwartych

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	teren zieleni urządzonej				
2SO	teren elektrowni słonecznej				
3SO					
4SO					
5SO	teren elektrowni słonecznej				
6SO	teren elektrowni słonecznej				
7SO	teren elektrowni słonecznej				
8SO					
9SO					
10SO	teren zieleni urządzonej				
11SO	teren zieleni urządzonej				
12SO					
13SO					
14SO					
15SO					
16SO					
17SO					
18SO					

19SO					
20SO					
21SO	teren zieleni urządzonej				
22SO					
23SO					
24SO					
25SO					
26SO				50	

**11) Strefa komunikacyjna** – podstawowy profil funkcjonalny: 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

Strefa komunikacyjna została wyznaczona dla terenu drogi wojewódzkiej nr 151, w ramach terenów kolejowych linii nr 403, a także dla terenu obsługi komunikacji (teren garaży) w mieście Dobrzany.

**Tabela 16** Wykaz stref komunikacyjnych

Numer strefy	Dodatkowy profil funkcjonalny	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK					
2SK	teren zieleni urządzonej	0,5	50	4	
3SK					

## 2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe jedynie na terenach położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (z nielicznymi wyjątkami). W celu nieograniczania możliwości realizacji nowej zabudowy, na terenie gminy Dobrzany wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono w sposób określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). W celu wyznaczenia i wyliczenia powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z metodyką wyznaczania obszaru określoną w wyżej wymienionym rozporządzeniu, wykorzystano narzędzie dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczkę APP 2”, wersja 2.0.7.

Zgodnie z § 1 ust. 5 w/w rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u) = 25\% \times (384,31\text{ha} - 166,92\text{ ha}) = 0,25 \times 217,39\text{ ha} = \mathbf{54,35\text{ ha}}$$

gdzie:

$P_p$  – maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic

$P_b$  – powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1- 3 ww. rozporządzenia

$P_u$  – powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **53,83 ha**.

Uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym również związane z nimi regulacje w zakresie lokalizowania zabudowy, ograniczono granice obszarów uzupełnienia zabudowy w następującym zakresie:

- 1) w ramach terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) i wysokie (10%);
- 2) w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w ramach działek ewidencyjnych sąsiadujących bezpośrednio z linią kolejową nr 403;
- 3) w strefach usługowych (SU) obejmujących kościoły wpisane do rejestru zabytków;
- 4) w strefach cmentarzy (SC) obejmujących cmentarze zamknięte (historyczne) ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;
- 5) w ramach parku dworskiego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz wpisanego do rejestru zabytków.

### 3. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

W planie ogólnym gminy Dobrzany wyznaczono obszary zabudowy śródmiejskiej, przez które rozumie się położone w mieście obszary zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Obszary zabudowy śródmiejskiej wyznaczono z uwagi na strukturę przestrzenną (zwartość zabudowy) śródmieścia miasta Dobrzany, wysokie wskaźniki intensywności zabudowy oraz niski udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt. 1 lit. b tiret pierwsze ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w przypadku terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe będzie ustalenie w planie miejscowym, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej ten teren.

**Rysunek 13** Obszary zabudowy śródmiejskiej na tle miasta Dobrzany



#### 4. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z art. 13f ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej, w tym szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury technicznej wiąże się z konieczności zapewnienia każdej działce ewidencyjnej położonej na terenie umożliwiającym realizowanie funkcji mieszkaniowej, dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Przez zapewnienia dostępu rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 metrów w miastach oraz 3000 metrów poza miastami, od tych obiektów. W przypadku gminy Dobrzany, zważając na typ miejsko-wiejski gminy oraz rozciągłość geograficzną, nie stwierdzono przesłanek do wprowadzenia standardów dostępności infrastruktury społecznej. Potencjalne wprowadzenie takich standardów, wiązałoby się z koniecznością relokacji istniejących placówek oświatowych.

#### 5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Zgodnie z § 3 ust. 11 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 oblicza się w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

W pierwszym kroku, w celu obliczania chłonności luk w zabudowie w strefach: *wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową*, na obszarze gminy Dobrzany **zidentyfikowano 214 wydzielonych działek ewidencyjnych (luk w zabudowie)** o powierzchni umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej. Założono, że na jednej działce budowlanej, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Dobrzany przypada średnio **2,82 osoby**, zatem chłonność niezabudowanych działek (luk w zabudowie) wynosi:

**214 działek z budynkiem mieszkalnym z jednym lokalem × 2,82 osoby na lokal mieszkalny = 603 osoby**

W kroku drugim, w celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w strefach: *wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną* **zidentyfikowano 9**

**działek ewidencyjnych (luk w zabudowie)** o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>. Założono, że na wskazanych działkach lokalizowane będą wyłącznie budynki o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z uwagi na duże powierzchnie zidentyfikowanych działek, chłonność tych terenów obliczono poprzez zsumowanie łącznej powierzchni terenów niezabudowanych. W dalszych obliczeniach skorzystano ze średniego wskaźnika intensywności zabudowy dla budynków mieszkalnych w gminie Dobrzany oraz wskaźnika P<sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczonego zgodnie z § 3 ust. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.). Wielkość wskaźnika P<sub>20</sub> została przyjęta zgodnie z § 3 ust. 8 w/w rozporządzenia.

Szczegółowe obliczenia opisano w poniższej tabeli.

Tabela 17 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych (m <sup>2</sup> )	Udział terenów komunikacji w powierzchni terenów	Powierzchnia terenów pomniejszona o tereny komunikacji (m <sup>2</sup> )	Wskaźnik intensywności zabudowy dla funkcji mieszkaniowej (średnia)	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni całkowitej budynku	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m <sup>2</sup> )
124 000	20%	99 200	0,13	80%	10 316,8
P <sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m <sup>2</sup> )					40
<b>Szacunkowa chłonność powierzchni terenów niezabudowanych</b>					<b>258 osób</b>

**Podsumowując, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Dobrzany wynosi:**

$$\underline{\underline{603 \text{ osoby} + 258 \text{ osób} = 861 \text{ osób}}}$$

**Rysunek 14** Tereny niezabudowane zlokalizowane na obszarze gminy Dobrzany



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

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobrzany wynosi **500 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130%

wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$\text{ZAP}_{\min} = 350 \text{ osób a } \text{ZAP}_{\max} = 650 \text{ osób}$$

Z uwagi na to, iż chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przewyższa wartości maksymalnego zapotrzebowania, **nie istnieje możliwość wyznaczenia nowych stref planistycznych**: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

#### IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZANY

##### 1) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie ogólnym gminy Dobrzany strefy planistyczne wyznaczono w taki sposób, aby umożliwić realizację poszczególnych zadań wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego. Ustalenia planu ogólnego nie stoją w sprzeczności z realizacją wskazań i planowanych inwestycji przewidzianych w planie województwa.

##### 2) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

- a) Projekt planu ogólnego nie narusza zakazów zawartych w § 3 rozporządzenia Nr 14/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27 lipca 2005 r. w sprawie *łńskiego Parku Krajobrazowego* (Dz. Urz. z 2005 r. Nr 64, poz. 1377). Na terenie Parku w planie ogólnym wyznaczono głównie strefy otwarte SO (w celu ochrony terenów najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym), a obręb miejscowości – strefy najbardziej adekwatne dla istniejącego stanu zagospodarowania. Jednocześnie dążąc do redukcji liczby terenów wskazanych do objęcia strefami umożliwiającymi realizację zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, w tym również rekreacji indywidualnej i usług turystyki. Ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary o najcenniejszych walorach przyrodniczych, możliwe było poprzez wyznaczenie stref planistycznych wielofunkcyjnych wyłącznie jako uzupełnienie bądź rozszerzenie (zgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi) istniejących struktur osadniczych.

Na następnym etapie prac planistycznych (podczas sporządzania planów miejscowych) wyznaczone zostaną tereny elementarne z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych (w szczególności tereny lasów, wód i tereny zieleni naturalnej) oraz zakazów obowiązujących na terenie Parku. Jednak ze względu na ogólny charakter dokumentu, nie jest możliwe na etapie

sporządzania niniejszego opracowania, odniesienie się do poszczególnych zakazów obowiązujących na terenie Parku oraz dokonanie jednoznacznej analizy wpływu realizacji planowanego zagospodarowania na jego obszar. Zakres negatywnych oddziaływań ustaleń planu ogólnego, uzależniony jest przede wszystkim od określenia przeznaczeń terenów w planach miejscowych oraz warunków zabudowy określonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast na późniejszym etapie – również od sposobu realizacji inwestycji i ich eksploatacji. Z uwagi na wydane decyzje o warunkach zabudowy na realizację instalacji fotowoltaicznych wraz z decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wnioski złożone do planu ogólnego, na obszarze otuliny Ińskiego Parku Krajobrazowego wyznaczono strefy otwarte – SO i strefy produkcji rolniczej – SR o profilach dodatkowych „teren elektrowni słonecznej”. Należy jednak zaznaczyć, że w wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach wykazano brak negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na walory przyrodniczo-krajobrazowe Ińskiego Parku Krajobrazowego.

- b) Ochrona miejsc bytowania ptaków, będących przedmiotem ochrony w ramach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska PLB320008, została zapewniona poprzez wyznaczenie w ich obrębie stref najbardziej adekwatnych dla istniejącego stanu zagospodarowania oraz ograniczających w największym stopniu ryzyko degradacji ich siedlisk – stref otwartych (SO). Na następnym etapie prac planistycznych (podczas sporządzania planów miejscowych) wyznaczone zostaną tereny elementarne z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych (w szczególności tereny lasów, wód i tereny zieleni naturalnej). W planie ogólnym dążono do redukcji liczby terenów wskazanych do objęcia strefami umożliwiającymi realizację zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, w tym również rekreacji indywidualnej i usług turystyki. W celu ograniczenia presji inwestycyjnej na obszary o najcenniejszych walorach przyrodniczych, strefy planistyczne wielofunkcyjne wyznaczono wyłącznie jako uzupełnienie bądź rozszerzenie (zgodne z uwarunkowaniami przyrodniczymi) istniejących struktur osadniczych. Z uwagi na wydane decyzje o warunkach zabudowy na realizację instalacji fotowoltaicznych wraz z decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wnioski złożone do planu ogólnego, na obszarze Natura 2000 Ostoja Ińska wyznaczono strefy otwarte – SO i strefy produkcji rolniczej – SR o profilach dodatkowych „teren elektrowni słonecznej”. Należy jednak zaznaczyć, że w wydanych decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach wykazano brak negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na obszar Natura 2000 „Ostoja Ińska”. Istniejące i planowane zagospodarowanie (zmiana przeznaczenia terenów rolniczych, łąk i pastwisk) będzie oddziaływało na ograniczenie potencjalnych miejsc żerowania dla chronionych gatunków ptaków, jednak pod warunkiem kierowania się celami ochrony środowiska na dalszych etapach procesu planistycznego, jak również wspierania działań

monitorujących utrzymanie obecnego stanu środowiska, nie przewiduje się, aby realizacja planowanego zagospodarowania naruszyła tereny lęgowe i żerowiska chronionych gatunków ptaków w stopniu, który spowodowałby widoczne zmniejszenie ich liczebności. Jednak ze względu na ogólny charakter dokumentu, nie jest możliwe na etapie sporządzania niniejszego opracowania, odniesienie się do poszczególnych wytycznych obowiązujących na obszarze Natura 2000 Ostoja Ińska oraz dokonanie jednoznacznej analizy wpływu realizacji planowanego zagospodarowania. Zakres negatywnych oddziaływań ustaleń planu ogólnego, uzależniony jest przede wszystkim od określenia przeznaczeń terenów w planach miejscowych oraz warunków zabudowy określonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast na późniejszym etapie – również od sposobu realizacji inwestycji i ich eksploatacji.

- c) W celu ochrony i zachowania wartości przyrodniczych występujących w obrębie siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Pojezierze Ińskie PLH320067, w ich ramach wyznaczono w planie ogólnym strefy otwarte – SO. Na kolejnym etapie prac planistycznych (podczas sporządzania planów miejscowych), w ramach użytków ekologicznych wyznaczone zostaną tereny elementarne z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych (w szczególności tereny lasów, wód, tereny zieleni naturalnej). W planie ogólnym wyznaczono nowe strefy planistyczne związane z zabudową mieszkaniową, zagrodową czy usługową wyłącznie jako uzupełnienie bądź rozszerzenie istniejących struktur osadniczych. W kontekście ochrony obszaru Natura 2000 Pojezierze Ińskie, pozwoli to na ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary o najcenniejszych walorach przyrodniczych oraz zminimalizuje ryzyko rozpraszania się zabudowy. Na obszarze Natura 2000 Pojezierze Ińskie nie wyznaczono również stref planistycznych umożliwiających realizację elektrowni słonecznych. Ze względu na ogólny charakter dokumentu, nie jest możliwe na etapie sporządzania niniejszego opracowania, odniesienie się do poszczególnych wytycznych obowiązujących na obszarze Natura 2000 Pojezierze Ińskie oraz dokonanie jednoznacznej analizy wpływu realizacji planowanego zagospodarowania. Zakres negatywnych oddziaływań ustaleń planu ogólnego, uzależniony jest przede wszystkim od określenia przeznaczeń terenów w planach miejscowych oraz warunków zabudowy określonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast na późniejszym etapie – również od sposobu realizacji inwestycji i ich eksploatacji.
- d) W celu zachowania istniejących wartości przyrodniczych oraz ochrony użytków ekologicznych zlokalizowanych na obszarze gminy Dobrzany, tj. UE „Ptaszyniec”, UE „Bagno Ciszewo” oraz UE „Niebieski korytarz ekologiczny koryta rzeki Iny i jej dopływów – IX”, na ich obszarze wyznaczono w planie ogólnym osobne strefy otwarte (SO) bez wskazania dodatkowych profili

funkcjonalnych. Ustalenia planu ogólnego gminy Dobrzany nie naruszają również zakazów, zawartych w Rozporządzeniu Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodniopomorskiego (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2005 r., Nr 12 poz. 204). Na kolejnym etapie prac planistycznych (podczas sporządzania planów miejscowych), w ramach użytków ekologicznych wyznaczone zostaną tereny elementarne z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych (w szczególności tereny lasów, wód, tereny zieleni naturalnej). W związku z powyższym nie przewiduje się, aby potencjalne zagospodarowanie terenów wynikające z ustaleń planu ogólnego przyczyniło się do pogorszenia stanu przedmiotu ochrony w ramach użytków ekologicznych w gminie Dobrzany.

- e) W celu zachowania istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszarów proponowanych do objęcia ochroną w formie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, w ich ramach wyznaczono w planie ogólnym głównie strefy otwarte – SO oraz w przypadku terenów już zainwestowanych – inne strefy planistyczne najbardziej adekwatne dla istniejącego stanu zagospodarowania. Zakres negatywnych oddziaływań ustaleń planu ogólnego na obszary proponowane do objęcia ochroną uzależniony jest przede wszystkim od określenia przeznaczeń terenów w planach miejscowych oraz warunków zabudowy określonych w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast na późniejszym etapie – również od sposobu realizacji inwestycji i ich eksploatacji.
- f) Pomniki przyrody zostały objęte poszczególnymi strefami planistycznymi wyznaczonymi zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania terenów, na których są zlokalizowane. Nie przewiduje się wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na pomniki przyrody położone na terenie gminy Dobrzany. Pomniki przyrody chronione są uchwałami w sprawie ich powołania i odpowiednimi przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody*.

- 3) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Niemal wszystkie tereny położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, objęto w planie ogólnym strefami otwartymi – SO. W przypadku pozostałych terenów, z uwagi na obecność istniejącej zabudowy, wyznaczono strefy planistyczne zgodne z dotychczasowym użytkowaniem terenu, w tym strefę umożliwiającą realizację budynków mieszkalnych. Na dalszym etapie prac planistycznych (w planach miejscowych), linie zabudowy lub granice terenów elementarnych zostaną wyznaczone w taki sposób, aby możliwe było uwzględnienie ograniczenia związanego z zakazem lokalizowania nowej zabudowy na obszarach szczególnego

zagrożenia powodzą.

#### 4) Strefy ochronne ujęć wody

W obrębie działek ewidencyjnych, w ramach których zlokalizowane są ujęcia wody wraz ze strefami bezpośredniej ochrony, wyznaczono w planie ogólnym strefy infrastrukturalne – SI.

#### 5) Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają ochronę zabytków poprzez dobór odpowiednich stref planistycznych oraz określenie właściwych parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych.

Uwarunkowania wynikające z lokalizacji obiektów i obszarów zabytkowych uwzględniono w planie ogólnym w następujący sposób:

- Cmentarze historyczne włączono do stref cmentarzy – SC. Strefa ta jako jedyna spośród pozostałych, umożliwia na etapie sporządzania miejscowego planu wyznaczenie w ramach zabytkowych cmentarzy: terenu cmentarza zamkniętego, terenu zieleni urządzonej lub terenu lasu. Ponadto, dla wszystkich stref cmentarzy (SC) określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%.
- Kościoły włączono do stref usług – SU, w ramach których nie wyznaczano obszarów uzupełnienia zabudowy, a maksymalną wysokość zabudowy określono zgodnie z istniejącą zabudową zabytkową.
- Budynki (inne niż kościoły) przypisano zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, głównie do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW, stref wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną – SJ lub stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – SZ.
- Parki dworskie włączono do stref otwartych – SO (wykluczających możliwość zabudowy), a więc stref najbardziej adekwatnych pod kątem ochrony tych obszarów przed degradacją, na ich terenie ograniczono także obszar uzupełnienia zabudowy. W przypadku ruiny pałacu (w odbudowie) wraz z parkiem dworskim w Bytowie, w ramach pałacu wyznaczono osobną strefę usługową.
- W ramach stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono głównie strefy otwarte – SO (wykluczające możliwość zabudowy), a więc strefy zapewniające w największym stopniu ochronę tych obszarów przed degradacją. W przypadku stanowiska archeologicznego nr A-279 obejmującego ruiny zamku w Szadzku wyznaczono strefę zieleni i rekreacji,

dla której określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 95%.

Dla stref planistycznych wielofunkcyjnych, w granicach których zlokalizowane są budynki zabytkowe lub wyznaczone są zabytkowe układy ruralistyczne, wskazano parametry zabudowy stanowiące wartości maksymalne dla całych stref. Szczegółowe dostosowanie parametrów nowej zabudowy (jak i istniejącej zabytkowej) realizowanej w ramach zabytkowych układów ruralistycznych oraz w sąsiedztwie istniejących budynków zabytkowych, nastąpi na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które podlegają ustawowemu uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ponadto, w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy, parametry nowej zabudowy ustalane są w oparciu o wyniki analizy obszaru otaczającego inwestycję, co przy bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zabytkowych wymusza dostosowanie projektowanej kubatury do parametrów zastanego stanu istniejącego.

#### 6) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Dobrzany nie występują tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony Narodowej. Tereny zamknięte wyznaczone na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury zlokalizowane w ramach linii kolejowej nr 403 Piła Północ-Ulikowo zostały włączone do strefy komunikacyjnej (SK).

#### 7) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W planie ogólnym uwzględniono wskazania zawarte w *Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Dobrzany na lata 2024 – 2030*, poprzez wyznaczenie na obszarach rewitalizacji, odpowiednich stref planistycznych umożliwiających realizację planowanych przedsięwzięć:

- Rewitalizacja boiska sportowego w Kozach – wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN) o dodatkowym profilu funkcjonalnym „teren usług sportu i rekreacji”;
- Rewitalizacja boiska sportowego w Szadzku – wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN) o dodatkowym profilu funkcjonalnym „teren usług sportu i rekreacji”;
- Rewitalizacja boiska sportowego w Bytowiu – wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN) o dodatkowym profilu funkcjonalnym „teren usług sportu i rekreacji”;
- Utworzenie Domu Kultury w Dobrzanach – wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zawierającą w podstawowym profilu funkcjonalnym „teren usług”;
- Utworzenie domu opieki dla osób starszych nr 1 i nr 2 – wyznaczono strefy usług (SU).

## 8) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III plan ogólny w większości wyznacza strefy otwarte oraz strefy produkcji rolniczej lub strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Część nowych stref planistycznych niezwiązanych z obiektami służącymi produkcji rolnej a położonych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, została wyznaczona w oparciu o obszary uzupełnienia zabudowy, co z kolei upoważnia do zwolnienia z nakazu uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, zgodnie z art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Uwzględniając politykę gospodarczą gminy oraz złożone wnioski właścicieli, wyznaczono w planie ogólnym również strefy gospodarcze, z czego niektóre położone są częściowo na gruntach rolnych klas III. W przypadku tych terenów, na dalszych etapach procesu planistycznego konieczne będzie uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

Dla gruntów leśnych w planie ogólnym wyznaczono głównie strefy otwarte – SO, a niekiedy także strefy produkcji rolniczej – SR o dodatkowym profilu funkcjonalnym „teren lasu”.

## 9) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Ustalenia planu ogólnego gminy Dobrzany uwzględniają istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, zgodnie z polityką przestrzenną gminy Dobrzany.

## 10) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W planie ogólnym uwzględniono rekomendacje dotyczące kształtowania krajobrazów priorytetowych zawarte w *Audycie krajobrazowym województwa zachodniopomorskiego*, głównie poprzez wyznaczenie na tych terenach, stref otwartych – SO oraz na obszarach już zainwestowanych – innych stref zgodnych z istniejącym stanem zagospodarowania, co zapewniło ograniczenie zabudowy terenów otwartych i pozwoliło na wyznaczenie maksymalnego zasięgu rozwoju jednostek osadniczych. Strefy planistyczne wyznaczono w taki sposób, aby realizacja nowej zabudowy możliwa była wyłącznie jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych. W planie ogólnym nie wyznaczono również stref górnictwa, umożliwiających eksploatację torfu i kruszyw naturalnych.

## 11) Opracowanie ekofizjograficzne

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych i innych zapisów planu ogólnego gminy Dobrzany, uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne (wraz ze wskazanymi profilami funkcjonalnymi) są zgodne z uwarunkowaniami i predyspozycjami funkcjonalno-przestrzennymi gminy Dobrzany oraz uwzględniają ochronę istniejących zasobów środowiska – zarówno przyrodniczego, jak i kulturowego.

## 12) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Z uwagi na fakt, iż chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przewyższa wartości maksymalnego zapotrzebowania, nie istnieje możliwość wyznaczenia nowych stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

**Spis rysunków**

Rysunek 1 Schemat lokalizacji Ińskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny na tle gminy Dobrzany.....	5
Rysunek 2 Schemat lokalizacji obszarów Natura 2000 na terenie gminy Dobrzany .....	8
Rysunek 3 Schemat lokalizacji pomników przyrody na terenie gminy Dobrzany .....	10
Rysunek 4 Schemat lokalizacji użytków ekologicznych na terenie gminy Dobrzany .....	12
Rysunek 5 Schemat lokalizacji obszarów proponowanych do objęcia ochroną w formie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie gminy Dobrzany .....	14
Rysunek 6 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane na terenie gminy Dobrzany .	15
Rysunek 7 Schemat położenia ujęć wody na terenie gminy Dobrzany .....	17
Rysunek 8 Zabytki wpisane do rejestru i objęte ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków .....	24
Rysunek 9 Stanowiska archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków .....	29
Rysunek 10 Obszar rewitalizacji na terenie gminy Dobrzany .....	31
Rysunek 11 Schemat lokalizacji gruntów rolnych klasy III i gruntów leśnych na terenie gminy Dobrzany .....	32
Rysunek 12 Schemat rozmieszczenia infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej na terenie gminy Dobrzany .....	35
Rysunek 13 Obszary zabudowy śródmiejskiej na tle miasta Dobrzany .....	65
Rysunek 14 Tereny niezabudowane zlokalizowane na obszarze gminy Dobrzany.....	68

## Spis tabel

Tabela 1 Wykaz pomników przyrody zlokalizowanych na terenie gminy Dobrzany .....	8
Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany .....	18
Tabela 3 Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany .....	19
Tabela 4 Wykaz innych zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany .....	21
Tabela 5 Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajdujących się na terenie gminy Dobrzany .....	24
Tabela 6 Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	42
Tabela 7 Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną .....	44
Tabela 8 Wykaz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.....	48
Tabela 9 Wykaz stref usługowych.....	53
Tabela 10 Wykaz stref gospodarczych .....	55
Tabela 11 Wykaz stref produkcji rolniczej .....	56
Tabela 12 Wykaz stref infrastrukturalnych .....	58
Tabela 13 Wykaz stref zieleni i rekreacji .....	59
Tabela 14 Wykaz stref cmentarzy .....	61
Tabela 15 Wykaz stref otwartych.....	62
Tabela 16 Wykaz stref komunikacyjnych .....	63
Tabela 17 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną .....	67