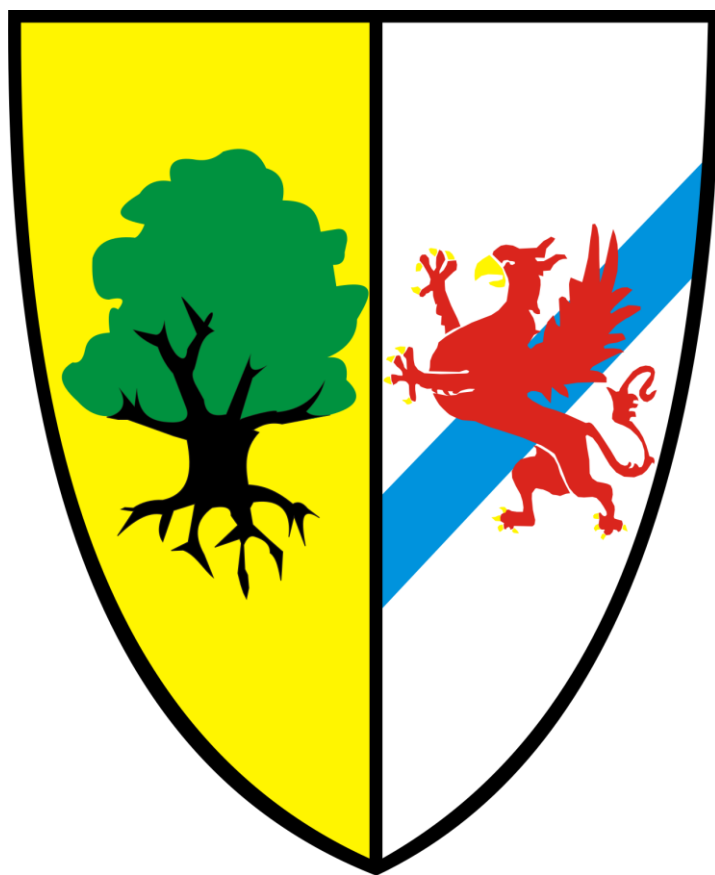


WÓJT GMINY STARA DĄBROWA



**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
DOTYCZĄCYCH PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO GMINY STARA DĄBROWA**

STARA DĄBROWA 2026

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Obowiązek opracowania raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych wynika z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Raport stanowi podsumowanie konsultacji społecznych organizowanych przez Wójta Gminy Stara Dąbrowa w ramach opracowania projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa, sporządzanego na podstawie Uchwały Nr V/41/2024 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa. Według art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, raport powinien zawierać w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

2. ORGANIZACJA KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

2.1. Podstawa prawna

Obowiązek przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego wynika z art. 13i ust. 3 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.).

2.2. Cel

Celem konsultacji społecznych było zaangażowanie interesariuszy w proces planistyczny oraz stworzenie interesariuszom możliwości wypowiedzania się, zadawania pytań i zgłaszania uwag do sporządzonego projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa.

2.3. Tryb

Konsultacje społeczne dotyczące projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa prowadzone były w terminie od 2 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r.

O rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogłoszono w dniu 2 kwietnia 2026 r.:

1. Przez publikację w prasie, na łamach gazety Kurier Szczeciński;
2. Przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu – na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa;
3. Przez udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Stara Dąbrowa pod adresem <https://staradabrowa.pl/aktualnosci/ogloszenie-o-rozpozecciu->

[konsultacji-spoecznych-projektu-planu-ogolnego-gminy-stara-dabrowa.html](https://bip.staradabrowa.pl/2185-konsultacje-spoeczne.html) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Stara Dąbrowa pod adresem <https://bip.staradabrowa.pl/2185-konsultacje-spoeczne.html>;

4. Przez ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. poprzez wywieszenie ogłoszeń na tablicach w sołectwach.

Projekt planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem został udostępniony w siedzibie Urzędu Gminy Stara Dąbrowa, w godzinach pracy Urzędu oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (w zakładce Planowanie Przestrzenne – Plan ogólny gminy – Konsultacje społeczne) pod adresem: <https://bip.staradabrowa.pl/2185-konsultacje-spoeczne.html>. Zgodnie z art. 8k ust. 1 przed rozpoczęciem konsultacji społecznych wykazy wniosków do projektu planu ogólnego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem zostały udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Stara Dąbrowa (w zakładce Planowanie Przestrzenne, Plan ogólny gminy, Konsultacje społeczne) pod adresem <https://bip.staradabrowa.pl/2185-konsultacje-spoeczne.html>.

Ogłoszenia zawiadamiające o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu oraz projekt planu były udostępnione przez cały okres konsultacji społecznych.

Konsultacje społeczne odbyły się w następujących formach:

1. spotkanie otwarte;
2. dyżur projektanta;
3. zbieranie uwag do projektu planu oraz wniosków i uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

4. PRZEBIEG KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

4.1. Spotkanie otwarte

Spotkanie otwarte przeprowadzono w dniu 13 Kwietnia 2026 r. (poniedziałek) o godzinie 16:00 (po godzinach pracy – godziny pracy Urzędu Gminy Stara Dąbrowa trwają od 7:30 do 15:30) w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa. Miejsce organizacji spotkania otwartego tzn. Świetlica Wiejska w Nowej Dąbrowie jest przystosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411). Podczas spotkania interesariusze mieli możliwość wypowiedzania się, zadawania pytań i zgłaszania uwag. Przedmiotem wyjaśnień oraz wypowiedzania się i zgłaszania uwag mogła być również prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko, opracowana dla potrzeb równolegle prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko. Spotkanie było poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa. Na spotkaniu obecni byli pracownicy Urzędu Gminy Stara Dąbrowa. W spotkaniu wzięło udział 19 interesariuszy. Załącznikiem do niniejszego raportu jest protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – spotkanie otwarte.

4.2. Dyżur projektanta

Dyżur projektantek projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa – Monika Nasiłowska i Anny Wojtczuk, zorganizowano w dniu 14 kwietnia 2026 r. (wtorek) w godzinach od 16:00 do 18:00 (po godzinach pracy – godziny pracy Urzędu Gminy Stara Dąbrowa trwają od 7:30 do 15:30) w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa. Miejsce organizacji spotkania otwartego tzn. Świetlica Wiejska w Nowej Dąbrowie jest przystosowany do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411).

Celem dyżuru projektantek było stworzenie interesariuszom możliwości uzyskania wyjaśnień dotyczących projektu planu oraz wypowiedzenia się i zgłoszenie uwag do projektu planu. Przedmiotem wyjaśnień oraz wypowiadania się i zgłaszania uwag mogła być również prognoza oddziaływania projektu na środowisko, opracowana dla potrzeb równolegle prowadzonej strategicznej oceny oddziaływania projektu planu na środowisko.

Podczas dyżuru obecni byli pracownicy Urzędu Gminy Stara Dąbrowa. Podczas dyżuru zgłosiło się 18 interesariuszy. Załącznikiem do niniejszego raportu jest protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – dyżur projektanta.

4.3. Zbieranie uwag do projektu

Od 2 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r. zbierane były uwagi do projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa.

Uwagi do projektu planu można było składać:

1. na piśmie utrwalonym w postaci papierowej, w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa, Stara Dąbrowa 20, 73-112 Stara Dąbrowa lub na adres Urzędu, na formularzu w postaci papierowej,
2. na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w szczególności poczty elektronicznej na adres: ug@staradabrowa.pl lub za pomocą e- doręczeń na adres: AE:PL-39753-83089-GBUGD-18, na formularzu w formie dokumentu elektronicznego.

Formularz pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, na którym należało składać uwagi, udostępniono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej <https://bip.staradabrowa.pl/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego.html> i w siedzibie Urzędu Gminy Stara Dąbrowa.

Celem zbierania uwag było zapewnienie interesariuszom możliwości wypowiedzenia się na temat sporządzanego projektu planu oraz składania propozycji zmian do ww. projektu.

Również od 2 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r. zbierane były uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Urzędzie Gminy Stara

Dąbrowa. Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w formie pisemnej lub ustnie do protokołu w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa, Stara Dąbrowa 20, 73-112 Stara Dąbrowa lub na adres Urzędu albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: ug@staradabrowa.pl bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

W wyznaczonym terminie do Wójta Gminy Stara Dąbrowa wpłynęły 74 uwagi, natomiast po wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga. Załącznikiem do niniejszego raportu jest protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zbieranie uwag.

5. WYNIKI KONSULTACJI SPOŁECZNYCH

Po przeprowadzonych konsultacjach społecznych wprowadzono zmiany w projekcie planu ogólnego wynikające z otrzymanych uwag. 21 uwag złożonych w terminie zostało uwzględnionych w całości, 12 uwag złożonych w terminie zostało częściowo uwzględnionych, 41 uwag złożonych w terminie nie zostało uwzględnionych. 1 uwaga złożona po terminie nie została uwzględniona. Szczegółowy wykaz uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowi załącznik do niniejszego raportu. W wyniku wprowadzonych zmian w lipcu 2026 roku projekt planu ogólnego ponownie przesłano do organów celem uzyskania niezbędnych uzgodnień.

Podczas konsultacji społecznych nie zgłoszono wniosków ani uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

6. ZAŁĄCZNIKI

1. Protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa – spotkanie otwarte;
2. Protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa – dyżur projektanta;
3. Protokół z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa – zbieranie uwag;
4. Wykaz uwag złożonych do projektu planu ogólnego.
5. Prezentacja ze spotkania otwartego.

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – spotkanie otwarte

Protokół sporządzono w dniu 14.04.2026 r. w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa, Stara Dąbrowa 20, 73-112 Stara Dąbrowa w przez Barbarę Dybowską – podinspektora ds. Gospodarki Przestrzennej.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9, w nawiązaniu do art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w dniu 13 kwietnia 2026 r. (poniedziałek) o godz. 16:00 w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa. przeprowadzono spotkanie otwarte w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa i prognozy oddziaływania na środowisko.

W spotkaniu uczestniczyli:

- reprezentujący Urząd Gminy Stara Dąbrowa Tomasz Ogonowski – Wójt Gminy Stara Dąbrowa, Barbara Dybowska – podinspektor do spraw Gospodarki Przestrzennej,
- reprezentujące firmę Budplan Sp. z o.o. Monika Nasiłowska - główny projektant, Anna Wojtczuk – projektant,
- 19 interesariuszy.

Spotkanie rozpoczęło się od przedstawienia prezentacji multimedialnej opisującej procedurę sporządzenia planu ogólnego, uwarunkowania jakie występują w Gminie Stara Dąbrowa, wyliczenia w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ograniczenia w rozszerzaniu obszaru uzupełnienia zabudowy, w szczególności na gruntach rolnych klas I - III oraz ustalenia projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa. Podczas prezentacji przedstawiono formy konsultacji oraz sposób i termin składania uwag – podkreślono, że uwagi należy składać na formularzu do 8 maja 2026 r. Następnie omawiane były zagadnienia poruszane przez przybyłych interesariuszy.

Podczas dyskusji poruszono zagadnienia dotyczące zapisów planu ogólnego w zakresie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, ograniczeń występujących w gminie Stara Dąbrowa. Pytania Interesariuszy dotyczyły również kryteriów wyznaczenia stref gospodarczych i usługowych

Projektant planu jak i przedstawiciele Urzędu Gminy udzielali odpowiedzi i wyjaśnień, odnosząc się do zapisów projektu planu ogólnego jaki i do wymogów prawnych w oparciu o który sporządzany jest projekt planu ogólnego.

Po udzieleniu odpowiedzi na pytania ogólne, projektant planu ogólnego udzielał informacji w zakresie indywidualnych spraw interesariuszy.

Załącznik - prezentacja

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

PODINSPEKTOR

Barbara Dybowska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


WÓJT
Tomasz Ogonowski

.....
(podpis wójta Starej Dąbrowy)

PROTOKÓŁ

z przeprowadzenia konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – dyżur projektanta

Protokół sporządzono dnia 15.04.2026 r. w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa, Stara Dąbrowa 20, 73-112 Stara Dąbrowa w przez Barbarę Dybowską – podinspektora ds. Gospodarki Przestrzennej.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9, w nawiązaniu do art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w dniu 14 Kwietnia 2026 r. (wtorek) w godz. od 16:00 do 18:00 w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa przeprowadzono dyżur projektanta w ramach konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa i prognozy oddziaływania na środowisko.

W spotkaniu uczestniczyli:

- reprezentująca Urząd Gminy Stara Dąbrowa Barbara Dybowska – podinspektor do spraw Gospodarki Przestrzennej,
- reprezentujące firmę Budplan Sp. z o.o. Monika Nasiłowska - główny projektant, Anna Wojtczuk – projektant,
- 18 interesariuszy.

Projektantka Anna Wojtczuk poinformowała przybyłych interesariuszy o zasadach organizacyjnych jakie obowiązują na dyżurze tj. indywidualne zadawanie pytań związanych z planem ogólnym zgodnie z kolejnością przybycia na dyżur projektanta.

Zagadnienia poruszane podczas dyżuru dotyczyło przyjętej metodologii zakwalifikowania nieruchomości stanowiących własność interesariuszy do poszczególnych stref planistycznych, w tym możliwości zmiany strefy wielofunkcyjnej z zabudowa zagrodową na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, skutków uchwalenia planu ogólnego oraz wpływu jego uchwalenia na wydane decyzje o warunkach zabudowy. Interesariusze poruszali też problem braku możliwości rozszerzenia OUZ na gruntach rolnych klas I – III. Część osób biorących udział w konsultacjach zadeklarowała chęć złożenia uwag do projektu planu. Każdy z interesariuszy został poinformowany o terminie i sposobie złożenia uwag do projektu planu ogólnego wyjaśniono również jak należy uzupełnić poprawnie formularz składania uwag.

Protokół zawiera 1 ponumerowane strony.

PODINSPEKTOR

Barbara Dybowska
Barbara Dybowska

.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)

Tomasz Ogonowski
Tomasz Ogonowski

.....
(podpis wójta Starej Dąbrowy)

PROTOKÓŁ

z przeprowadzania konsultacji społecznych dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – zbieranie uwag

Protokół sporządzono dnia 15.04.2026 r. w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa, Stara Dąbrowa 20, 73-112 Stara Dąbrowa w przez Barbarę Dybowską – podinspektora ds. Gospodarki Przestrzennej.

Na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 9, w nawiązaniu do art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w ramach konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Stara Dąbrowa w dniach od 2 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r. zbierane były uwagi do projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa.

Uwagi do projektu planu można było składać:

1. na piśmie utrwalonym w postaci papierowej, w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa, Stara Dąbrowa 20, 73-112 Stara Dąbrowa lub na adres Urzędu, na formularzu w postaci papierowej
2. na piśmie utrwalonym w postaci elektronicznej, za pomocą środków komunikacji elektronicznej w szczególności poczty elektronicznej na adres: ug@staradabrowa.pl lub za pomocą e- doręczeń na adres: AE:PL-39753-83089-GBUGD-18, na formularzu w formie dokumentu elektronicznego.

Formularz pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, na którym należało składać uwagi, udostępniono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej <https://bip.staradabrowa.pl/formularz-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego.html> lub w siedzibie Urzędu.

Celem zbierania uwag było zapewnienie interesariuszom możliwości wypowiedzenia się na temat sporządzanego projektu planu oraz składania propozycji zmian do ww. projektu.

Również od 2 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r. zbierane były uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa. Uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania na środowisko można było składać w formie pisemnej lub ustnie do protokołu w Urzędzie Gminy Stara Dąbrowa, Stara Dąbrowa 20, 73-112 Stara Dąbrowa lub na adres Urzędu albo za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres: ug@staradabrowa.pl bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

W wyznaczonym terminie do Wójta Gminy Stara Dąbrowa wpłynęły 74 uwag w terminie wyznaczonym, tj. do 8 maja 2026 r. oraz 1 uwaga po tym terminie dotyczących projektu planu ogólnego Gminy Stara Dąbrowa.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę

PODINSPEKTOR

Barbara Dybowska

(podpis osoby sporządzającej)

WÓJTA
Tomasz Ogónowski

(podpis wójta Starej Dąbrowy)

WYKAZ UWAG

zgłoszonych do projektu planu ogólnego gminy Stara Dąbrowa w trakcie konsultacji społecznych

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
1.	09.04.2026	2936	dz. ew. nr 100/9 obr. ew. Stara Dąbrowa	Nieuwzględniona	<i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i droga dojazdowa</i> Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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).
2.	13.04.2026	2976	dz. ew. nr 34/9 obr. ew. Chlebówko	Częściowo uwzględniona	<i>Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w części działki</i> Uwaga uwzględniona w części działki objętej strefą SZ, wskazano strefę SJ. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałej części działki zgodnie z załącznikiem graficznym, ze względu na brak możliwości rozszerzenia OUZ z uwagi na osiągnięty limit. .
3.	15.04.2026	3038	dz. ew. nr 101/3 obr. ew. Stara Dąbrowa	uwzględniona	<i>Zmiana strefy SZ na SJ</i> Wskazano strefę SJ w nawiązaniu do zagospodarowania w sąsiedztwie. <i>Zmiana strefy SZ na SJ</i>
4.	24.04.2026	3204	dz. ew. nr 216/2 obr. ew. Krzywica	Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ na całym terenie SZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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). <i>Zmiana strefy SZ na SJ</i>
5.	24.04.2026	3205	dz. ew. nr 214/1 obr. ew. Krzywica	Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ na całym terenie SZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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).
6.	24.04.2026	3219	dz. ew. nr 234/9 obr. ew. Parlino	Nieuwzględniona	<i>Zmiana strefy SO na strefę SJ oraz objęcie obszarem zabudowy</i>

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
7.	27.04.2026	3220	dz. ew. nr 411/10 obr. ew. Stara Dąbrowa	Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ na całym terenie SZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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). Uwzględnienie działki w sposób umożliwiający dalszy rozwój zabudowy zgodnie z wydana WZ (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)
8.	27.04.2026	3222	dz. ew. nr 137 obr. ew. tęczyca	Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpraszanie zabudowy Przeniesienie obszaru wydzielonego pod zabudowę z fragmentu przy drodze na fragment przylegający do jeziora, zgodnie z załącznikiem
9.	27.04.2026	3229	dz. ew. nr 271, 272/1 obr. ew. Chlebówko	uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpraszanie zabudowy i jest to niezgodne z polityką przestrzenną gminy Zmiana strefy SZ na SJ
10.	27.04.2026	3234	dz. ew. nr 90 obr. ew. Storkówko	nieuwzględniona	Wskazano strefę SJ zamiast strefy SZ Zmiana strefy SN na SJ Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak możliwości rozszerzenia OUZ z uwagi na osiągnięty limit. Ponadto, działka nie sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodziną
11.	27.04.2026	3235	dz. ew. nr 163/15 obr. ew. Białuń	nieuwzględniona	Rozszerzenie OUZ na całą strefę SJ Uwaga nieuwzględniona, ze względu na politykę przestrzenną gminy nie rozszerzano OUZ na istniejące zagospodarowanie
12.	27.04.2026	3243	dz. ew. nr 5/3 obr. ew. Rosowo	uwzględniona	Zmiana strefy SO na strefę SJ Uwaga nieuwzględniona, zgodnie z polityką przestrzenną gminy wskazuje się tylko 1 działkę budowlaną.
13.	27.04.2026	3244	dz. ew. nr 22/3, 22/5 obr. ew. Chlebowo	uwzględniona	Zmiana strefy SJ na strefę SN Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
14.	27.04.2026	3245	dz. ew. nr 143/9, 143/10, 144 obr. ew. Białuń	Częściowo uwzględniona	Zmiana części strefy SN na SU Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy Zmiana strefy SN na strefę SU oraz objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany strefy SN na strefę SU zgodnie z polityką przestrzenną gminy.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia OUZ z uwagi na wyczerpany limit możliwości rozszerzenia
15.	27.04.2026	3246	dz. ew. nr 202/1 obr. ew. Krzywnica	uwzględniona	Zmiana strefy SN na strefę SU oraz objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany strefy SN na strefę SU zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
16.	27.04.2026	3247	dz. ew. nr 243 obr. ew. Parlino	uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia OUZ z uwagi na wyczerpany limit możliwości rozszerzenia Zmiana strefy SO na SN Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy
17.	27.04.2026	3248	dz. ew. nr 50/2 obr. ew. Nowa Dąbrowa	Częściowo uwzględniona	Zmiana strefy SO na SU oraz objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany strefy SO na strefę SU zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
18.	27.04.2026	3249	dz. ew. nr 195/7 obr. ew. Nowa Dąbrowa dz. ew. nr 17/1, 17/2 obr. ew. Chlebówko dz. ew. nr 307 obr. ew. Chlebówko dz. ew. nr 11/8, 344, 342, 345 obr. ew. Chlebówko	nieuwzględniona uwzględniona uwzględniona uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia OUZ z uwagi na wyczerpany limit możliwości rozszerzenia Zmiana strefy SO na SN Brak możliwości zmiany wynika z wcześniejszych uwag organów opiniujących io uzgadniających. Zmiana strefy SZ na SI Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy Zmiana strefy SO na SW oraz pozostałej części działki na SN Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy, w granicach powyższej strefy ma być realizowana inwestycja związana z zaspokojeniem potrzeb mieszkalnictwa socjalnego.
19.	27.04.2026	3250	dz. ew. nr 34/11 obr. ew. Chlebówko dz. ew. nr 325, 11/6 obr. ew. Chlebówko	uwzględniona uwzględniona	Zmiana strefy SU na SI Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy, obszar położony w OUZ. Zmiana strefy SZ na SI Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy
20.	27.04.2026	3251	dz. ew. nr 94/4, 94/2 obr. ew. Tolcz	częściowo uwzględniona	Zmiana części strefy SN na SU Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy Zmiana części strefy SN na SU oraz objęcie obszarem uzupełnienia zabudowy

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany strefy SO na strefę SU zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
					Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia OUZ z uwagi na wyczerpany limit możliwości rozszerzenia
			dz. ew. nr 15/16, 15/4, 34 obr. ew. Storkówko	uwzględniona	Zmiana części strefy SN na SU
21.	27.04.2026	3252	dz. ew. nr 27/7 obr. ew. Storkówko	nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy Zmiana strefy SI na SJ Teren położony w za dużej odległości od zabudowy, rozpraszanie zabudowy
					Uwaga nieuwzględniona z uwagi na wyczerpany limit możliwości rozszerzenia OUZ i znaczne oddalenie terenu od istniejącej zabudowy.
22.	27.04.2026	3253	dz. ew. nr 17/7 obr. ew. Rokicie	uwzględniona	Zmiana części działki na strefę SU, części działki na strefę SN
					Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy
					Zmiana na strefę SU
23.	27.04.2026	3254	dz. ew. nr 22/2 obr. ew. Rokicie	uwzględniona	Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy
			dz. ew. nr 160/2 obr. ew. Stara Dąbrowa	uwzględniona	Zmiana strefy SI na SU
24.	27.04.2026	3255	dz. ew. nr 22/10, 20/22 obr. ew. Chlebowo	uwzględniona	Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy
25.	28.04.2026	3271	dz. ew. nr 136 obr. ew. Łęczycza	uwzględniona	Zmiana strefy SU na SO Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy Część działki nieobjęta strefą SJ objąć strefą SN
					Uwaga uwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy
					Zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)
26.	30.04.2026	3318	dz. ew. nr 234/8 obr. ew. Parlino	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ na całym terenie SZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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).
					Strefa SN, prof podst: zieleni urz, plaży, wód, dod: sportu i rek, handlu det, gastro, turyst, pow zab 10%, wys zab 6 m, pbc 50% (zakończona eksploatacja kruszywa i rekultywacja)
27.	30.04.2026	3323	dz. ew. nr 48/2 obr. ew. Nowa Dąbrowa	Częściowo uwzględniona	Uwaga uwzględniona w zakresie parametrów oraz profilu dodatkowego, brak możliwości zmiany strefy ze względu na niewykreślenie złoza.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
28.	30.04.2026	3324	dz. ew. nr 282 obr. ew. Chlebówko	uwzględniona	Zmiana ze strefy zagrodowej na strefę zabudowy jednorodzinnej w części z gruntami klasy IV Uwaga uwzględniona, wskazano strefę SJ poza gruntami klas I-III
29.	30.04.2026	3329	dz. ew. nr 330/2 obr. ew. Nowa Dąbrowa	nieuwzględniona	Zmiana strefy SO na strefę SJ Uwaga nieuwzględniona z uwagi na wyczerpany limit możliwości rozszerzenia OUZ.
30.	30.04.2026	3330	dz. ew. nr 250/2 obr. ew. Krzywnica	nieuwzględniona	Zmiana części strefy SO na SJ (cała działka strefa zabudowy jednorodzinnej) Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
31.	04.05.2026	3372	dz. ew. nr 308/7 obr. ew. Kicko	nieuwzględniona	Zmiana strefy 17SN na SO z całkowitym wykluczeniem możliwości lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym farm fotowoltaicznych. W przypadku nieuwzględnienia wyznaczenie strefy SN z następującymi parametrami: 1. Ograniczenie funkcji rekreacyjnej do niskiej intensywności, z wykluczeniem obiektów generujących hałas. 2. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 80%. 3. Zakaz lokalizacji parkingów i usług przy granicy z działkami 308/22, 308/23, 308/43, 308/99-96, 308/38-42. 4. Zaprojektowanie pasów zieleni izolacyjnej od południa. 5. Całkowity zakaz lokalizacji instalacji OZE (w tym farm fotowoltaicznych) w profilu dodatkowym. Wskazana strefa jest kontynuacją polityki przestrzennej gminy wyrażoną w dokumentach planistycznych. Wskazana strefa nie wprowadza możliwości realizacji OZE. Ewentualne parametry i wskaźniki dostosowywane będą na etapie sporządzania MPZP lub lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zakres uwagi wykracza poza zakres planu ogólnego.
32.	04.05.2026	3373			
33.	05.05.2026	3408			
34.	05.05.2026	3409			
35.	05.05.2026	3410			
36.	05.05.2026	3411			
37.	05.05.2026	3412			
38.	05.05.2026	3413			
39.	05.05.2026	3414			
40.	05.05.2026	3415			
41.	05.05.2026	3416			
42.	05.05.2026	3417			
43.	05.05.2026	3418			
44.	05.05.2026	3407			Możliwość realizacji inwestycji dot. budowy instalacji do produkcji biogazu, rozszerzenie strefy SO o dodatkowy profil funkcjonalny - teren biogazowni
45.	06.05.2026	3436	dz. ew. nr 315/10 obr. ew. Łęczycza	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na politykę przestrzenną gminy oraz oddziaływania przedsięwzięcia, które zlokalizowane byłoby w niewielkiej odległości od sąsiedniej miejscowości.
46.	06.05.2026	3438	dz. ew. nr 414 obr. ew. Stara Dąbrowa	nieuwzględniona	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga nieuwzględniona z uwagi na wyczerpany limit możliwości rozszerzenia OUZ
47.	06.05.2026	3439	dz. ew. nr 105/8 obr. ew. Stara Dąbrowa	niewuważalna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
48.	07.05.2026	3468	obszar całej gminy	niewuważalna	Uwaga nieuwzględniona z powodu rozpraszania zabudowy oraz wprowadzania kolejnej linii zabudowy. Sprzeciw w zakresie dopuszczenia lokalizacji elektrowni wiatrowych, całkowite wykreślenie z planu ogólnego możliwości lokowania elektrowni wiatrowych na terenie gminy
49.	07.05.2026	3474	obszar projektowanego użytku ekologicznego „Łąki pod Kickiem”	częściowo uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona. Dopuszczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych jest zgodne z polityką przestrzenną gminy. Plan ogólny nie przesądza o ich ostatecznych lokalizacjach. Przywrócenie zapisu o planowanej formie ochrony przyrody, naniesienie na mapę informacji, że teren jest przewidziany do objęcia ochroną jako użytk ekologiczny, wyznaczenie strefy ochrony przyrody (SN), maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0%, maksymalna wysokość zabudowy – 0 m, udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 95%, Wskazano strefę SO, w której profilu dodatkowym dopuszczono jedynie teren zieleni urządzonej, co pozwoli na ochronę tego terenu.
50.	07.05.2026	3475	dz. ew. nr 68/3 obr. ew. Kicko	Częściowo uwzględniona	Zmiana strefy SO na SZ (zabudowa zagrodowa), budynki gospodarcze dla potrzeb małego gospodarstwa rolnego, uprawy i hodowle na potrzeby własne lub w ramach działalności specjalnej produkcji rolnej
51.	07.05.2026	3492	dz. ew. nr 102 obr. ew. Krzywnica	uwzględniona	Uwaga uwzględniona w ramach dopuszczenia możliwości realizacji budynków gospodarczych dla potrzeb małego gospodarstwa rolnego, upraw i hodowli na potrzeby własne lub w ramach działalności specjalnej produkcji rolnej, wskazano strefę SR
52.	07.05.2026	3493	dz. ew. nr 111/1, 111/2 obr. ew. Krzywnica	niewuważalna	Objęcie całej działki strefą z zabudową usługową (SU) Uwaga uwzględniona, wskazano strefę SU zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz występującymi uwarunkowaniami.
53.	07.05.2026	3494	dz. ew. nr 47, 48, 49 obr. ew. Krzywnica	niewuważalna	Objęcie całej strefy SI obszarem uzupełnienia zabudowy Uwaga nieuwzględniona, zgodnie z polityką przestrzenną gminy, nie rozszerza się OUZ na istniejące zagospodarowanie W części sklasyfikowanej jako użytek RIVb, RV, RVI strefa planistyczna zabudowy siedliskowej

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga nieuwzględniona, brak możliwości rozszerzenia OUZ ze względu na znaczną odległość od najbliższego obszaru OUZ.
54.	08.05.2026	3501	dz. ew. nr 7/2 obr. ew. Krzywnica	Nieuwzględniona	<i>Teren elektrowni wiatrowej, teren infrastruktury technicznej, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%, maksymalna wysokość zabudowy – 300 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, moc do 10 MW na 1 turbinę, kontenerowe stacje transformatorowe, magazyny energii, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 100 m² i maksymalnej wysokości do 5 m, stacje GPO, utwardzone place manewrowe, linie kablowe energetyczne SN/WN, światłowodowe, przyłącza elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne utwardzone, ogrodzenia</i> Uwaga nieuwzględniona zgodnie z polityką przestrzenną gminy wskazano strefy SU dopuszczające lokalizację terenów składów i magazynów.
55.	08.05.2026	3512	dz. ew. nr 218/4, 253, 254, 255, 258/1, 258/2, 259, 260, 261, 262/1, 262/2 obr. ew. Krzywnica	Częściowo uwzględniona	<i>Zmiana strefy SZ na strefę SJ</i> Uwaga nieuwzględniona w zakresie dz. ew. nr 218/4, ze względu na grunty klas III Uwaga uwzględniona w pozostałym zakresie, działki położone są w granicach OUZ.
56.	08.05.2026	3513	dz. ew. nr 308/79 obr. ew. Kicko	uwzględniona	<i>Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 10% na 20%</i> Uwaga uwzględniona, zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w nawiązaniu do obowiązujących aktów planowania przestrzennego w sąsiedztwie.
57.	08.05.2026	3514	wg załącznika graficznego, strefa 1SJ	uwzględniona	<i>Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 10% na 20%</i> Uwaga uwzględniona, zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w nawiązaniu do obowiązujących aktów planowania przestrzennego w sąsiedztwie.
58.	08.05.2026	3515	dz. ew. nr 315/8 obr. ew. Łęczysca	uwzględniona	<i>Zmiana strefy SO na strefę SP</i> Uwaga uwzględniona, wprowadzono strefę SP w nawiązaniu do zagospodarowania występującego w sąsiedztwie.
59.	08.05.2026	3516	dz. ew. nr 308/43 obr. ew. Kicko	uwzględniona	<i>Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 10% na 20%</i>

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
60.	08.05.2026	3517	dz. ew. nr 308/46 obr. ew. Kicko	uwzględniona	Uwaga uwzględniona, zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w nawiązaniu do obowiązujących aktów planowania przestrzennego w sąsiedztwie. <i>Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 10% na 20%</i> Uwaga uwzględniona, zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w nawiązaniu do obowiązujących aktów planowania przestrzennego w sąsiedztwie. <i>Zwiększenie wskaźnika działki</i>
61.	08.05.2026	3525	dz. ew. nr 308/63 obr. ew. Kicko	uwzględniona	Uwaga uwzględniona, zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w nawiązaniu do obowiązujących aktów planowania przestrzennego w sąsiedztwie. <i>Zwiększenie wskaźnika zabudowy działki</i>
62.	08.05.2026	3526	dz. ew. nr 308/80 obr. ew. Kicko	uwzględniona	Uwaga uwzględniona, zwiększono maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz w nawiązaniu do obowiązujących aktów planowania przestrzennego w sąsiedztwie. <i>Zmiana ze strefy otwartej na strefę zagrodową</i>
63.	08.05.2026	3527	dz. ew. nr 62 obr. ew. Łęczycza	Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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) oraz ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ.
64.	08.05.2026	3528	dz. ew. nr 204/7, 204/9 obr. ew. Łęczycza	Nieuwzględniona	<i>Zmiana ze strefy otwartej na strefę zagrodową</i> Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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) oraz ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ, a także z powodu braku OUZ występującego w sąsiedztwie. Wskazanie zabudowy zagrodowej prowadziłoby do rozpraszania zabudowy.
65.	08.05.2026	3529	dz. ew. nr 207/2, 226/2 obr. ew. Łęczycza	Nieuwzględniona	<i>Zmiana ze strefy otwartej na strefę zagrodową</i>

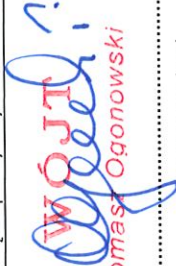
Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju 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) oraz ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ, a także z powodu braku OUZ występującego w sąsiedztwie. Wskazanie zabudowy zagrodowej prowadziłoby do rozpraszania zabudowy. <i>Zmiana ze strefy otwartej na strefę zagrodową</i>
66.	08.05.2026	3530	dz. ew. nr 220/3 obr. ew. Łęczycza	Nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ.
67.	08.05.2026	3531	dz. ew. nr 191, 192, 194, 196 obr. ew. Łęczycza	Nieuwzględniona	<i>Zmiana ze strefy usługowej na strefę zagrodową</i> Uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ.
68.	08.05.2026	65	dz. ew. nr 190, 193, 198, 199 obr. ew. Łęczycza	Nieuwzględniona	<i>Zmiana ze strefy usługowej na strefę zagrodową</i> Uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ.
69.	08.05.2026	3532	dz. ew. nr 250/1 obr. ew. Krzywica	Częściowo uwzględniona	<i>Zmiana stref SZ i SO na strefę SJ, objęcie całej działki strefa SJ</i> Zmieniono strefę SZ na SJ Uwaga nieuwzględniona w pozostałej części działki ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
70.	08.05.2026	3533	dz. ew. nr 249 obr. ew. Krzywica	Częściowo uwzględniona	<i>Zmiana stref SZ i SO na strefę SJ, objęcie całej działki strefa SJ</i> Zmieniono strefę SZ na SJ oraz części strefy SO poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią na SJ. Uwaga nieuwzględniona w pozostałej części działki ze względu na występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.
71.	08.05.2026	3540	dz. ew. nr 100/9 obr. ew. Stara Dąbrowa	nieuwzględniona	<i>Zmiana na strefę SJ, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, obszar uzupełnienia zabudowy</i>

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga nieuwzględniona ze względu na występowanie gruntów klas I-III, brak możliwości rozszerzenia OUZ zgodnie z §1 ust. 6 Rozporządzenia 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)
72.	08.05.2026	3541	dz. ew. nr 100/11 obr. ew. Stara Dąbrowa	nieuwzględniona	Zmiana na strefę SJ, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, obszar uzupełnienia zabudowy
					Uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ.
73.	08.05.2026	3542	dz. ew. nr 100/10 obr. ew. Stara Dąbrowa	nieuwzględniona	Zmiana na strefę SJ, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,5, maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, obszar uzupełnienia zabudowy
					Uwaga nieuwzględniona ze względu na rozpraszanie zabudowy i oddalenie od OUZ.
74.	08.05.2026	3543	dz. ew. nr 444/1, 444/2, 445, 446, 447/1, 447/2, 447/3, 447/4, 447/5, 447/6, 448/1, 448/2, 448/3, 448/4, 448/5, 448/6, 448/7, 448/8, 449, 450, 451/1, 451/2, 451/3, 451/4, 451/5, 451/6, 451/7, 451/8, 452, 453/1, 453/2, 453/3, 453/4, 453/5, 453/6, 453/7, 453/8, 453/9, 453/10, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433 obr. ew. Stara Dąbrowa	Częściowo uwzględniona	Zmiana strefy otwartej na strefę zabudowy mieszkaniowej Uwaga uwzględniona w zakresie dz. ew. nr ... oraz Są to działki bezpośrednio sąsiadujące z istniejącą zabudową. Uwaga nieuwzględniona w zakresie pozostałych działek, uwzględnienie uwagi wprowadzałoby tereny zabudowy w tereny otwarte, ponadto ze względu na brak możliwości rozszerzenia OUZ z uwagi na osiągnięty limit. .
UWAGI ZŁOŻONE PO TERMINIE					
75.	14.05.2026	3672	dz. ew. nr 241/4, 263, 265, 251/4, 251/1, w uwadze nie podano obrębu dopisano obręb Chlebówko	nieuwzględniona	Zmiana przeznaczenia z terenu upraw rolnych (SO) na teren zabudowy siedliskowej (SZ) w celu umożliwienia budowy budynków mieszkalnych oraz gospodarczych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Uwaga bezzasadna w zakresie dz. ew. nr 263, 265, na etapie konsultacji społecznych działki w całości objęte były już strefą SZ.

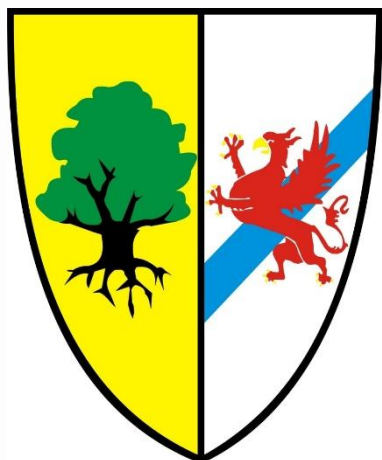
Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez wójta	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6
					Uwaga nieuwzględniona w zakresie dz. ew. nr 241/4 ze względu na rozpraszanie zabudowy wprowadzanie 2 linii zabudowy oraz ze względu na brak możliwości rozszerzenia OUZ z uwagi na osiągnięty limit. Uwaga nieuwzględniona w zakresie dz. ew. nr 251/4, 251/1, zgodnie z polityką przestrzenną gminy wskazano po 1 działce budowlanej, możliwość budowy budynków gospodarczych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej zapewniono poprzez wskazanie strefy SR na pozostałej części powyższych działek.

Załączniki:

- uwagi wymienione w wykazie.


 Tomasz Ogórnowski

 (podpis wójta)



PLAN OGÓLNY GMINY STARA DĄBROWA

PLAN OGÓLNY

01

PODSTAWA PRAWNA

- ▶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *(t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)*,
- ▶ 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)*.

02

INFORMACJE OGÓLNE

- ▶ Plan Ogólny **zastąpi** Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, które będzie obowiązywało **nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 roku**.
- ▶ Plan Ogólny będzie **aktem prawa miejscowego**.
- ▶ Plan Ogólny zostanie sporządzony dla **całego obszaru gminy**.
- ▶ Na podstawie Planu Ogólnego **będą sporządzane**:
 - Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego,
 - Decyzje o warunkach zabudowy (tzw. WZtki).

CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30%
Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20%
strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %

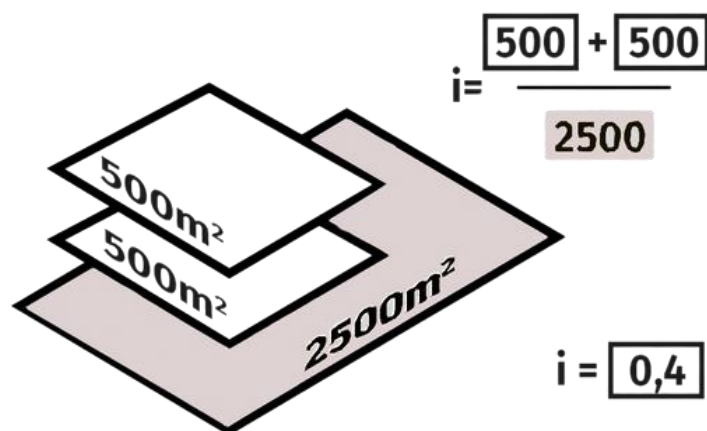
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

NAZWA STREFY PLANISTYCZNEJ	SYMBOL LITEROWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - PODSTAWOWY	PROFIL FUNKCJONALNY STREFY PLANISTYCZNEJ - DODATKOWY	MIN. UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ
		<i>obowiązuje zawsze dla danej strefy</i>	<i>może być dowolnie kształtowany na podstawie podanego zakresu</i>	
strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20 %
strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	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, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50 %
strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30 %
strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
strefa komunikacyjna	SK	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 infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

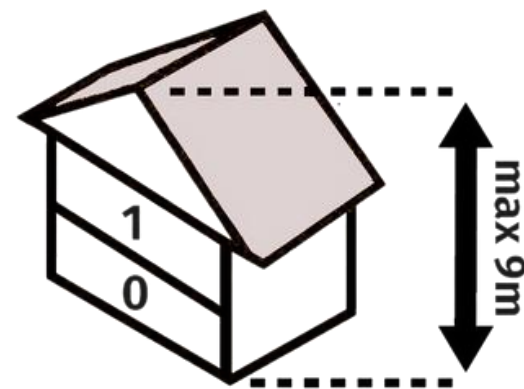
CO ZNAJDZIE SIĘ W PLANIE OGÓLNYM?

W strefach *SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR* wyznacza się obowiązkowo:

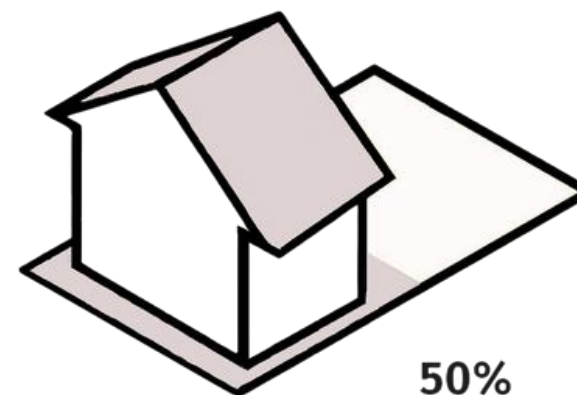
maksymalną nadziemną intensywność zabudowy



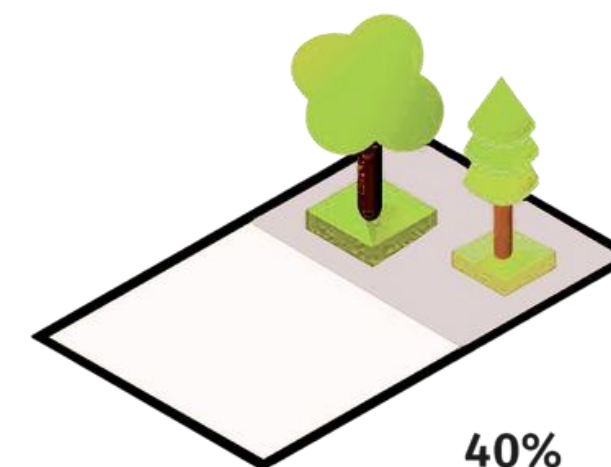
maksymalną wysokość zabudowy



maksymalny udział powierzchni zabudowy



minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej



DODATKOWE PRZYKŁADOWE ELEMENTY

01

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

- ▶ Obszary Uzupełnienia Zabudowy wyznacza się w sposób **ściśle określony w rozporządzeniu**,
- ▶ Położenie terenu w Obszarze Uzupełnień Zabudowy będzie niezbędne do **otrzymania większości decyzji o warunkach zabudowy (tzw. WZtek)**,
- ▶ Obszary Uzupełnień Zabudowy będą w pierwszej kolejności **podstawą** do wyznaczania nowych **stref planistycznych z zabudową mieszkaniową**.

02

OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej możliwe jest wyznaczenie **niższej wartości** min. udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniej niż 2/3 wartości parametru dla strefy),
- ▶ W Obszarze Zabudowy Śródmiejskiej **obowiązują warunki techniczne** jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - jak dla zabudowy śródmiejskiej.

Projekt planu ogólnego gminy Stara Dąbrowa nie przewiduje wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej.

DODATKOWE NIEOBOWIĄZKOWE ELEMENTY POG

03

GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY
SPOŁECZNEJ

- ▶ Zasady dostępu do szkół podstawowych, obszarów zieleni publicznej
- ▶ Położenie działki w odległości od budynku szkoły: nie większej niż 1500 m w miastach oraz 3000 m poza miastami*
- ▶ Położenie działki w odległości: nie większej niż 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej pow. nie mniejszej niż 3,0 ha; 3000 m od obszaru zieleni publicznej o pow. nie mniejszej niż 20 ha*.

Odległości liczone drogą dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych.

- ▶ Ustawa dopuszcza wyznaczenie innych wartości odległości i powierzchni
- ▶ Możliwość wyznaczenia tylko dla fragmentu gminy
- ▶ Gminne standardy można określić również do: przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządnego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej

Projekt planu ogólnego gminy Stara Dąbrowa nie przewiduje wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

JAK BĘDZIE WYGLĄDAŁ PLAN OGÓLNY?

- ▶ **CZĘŚĆ NORMATYWNA** – prawo miejscowe,
podstawa w postępowaniach sądowych i administracyjnych.
 - ↳ Uchwała w sprawie planu ogólnego,
 - ↳ Załącznik do uchwały – Dane przestrzenne (GML) *wszystkie ustalenia planu ogólnego.*

- ▶ **CZĘŚĆ INFORMACYJNA** – nie posiada mocy prawnej, opis uwarunkowań i sposobu wyznaczenia ustaleń planu ogólnego,
nie podlega opiniowaniu i uzgadnianiu.
 - ↳ Uzasadnienie do uchwały w sprawie planu ogólnego.

WAŻNE INFORMACJE

- ▶ Przepisy **uzależniają powierzchnię** nowych terenów z zabudową mieszkaniową od prognozowanej liczby mieszkańców gminy (*ograniczenia w możliwości wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową!*),
- ▶ Plan ogólny **nie zastępuje planów miejscowych** tzn. *nie zawiera ustaleń takich, jak linie zabudowy, min. liczba miejsc do parkowania, min. powierzchnia działki budowlanej,*
- ▶ Plan ogólny **nie zawiera ustaleń wynikających z przepisów odrębnych** np. *ochrony nad zabytkami, ochrony przyrody,*
- ▶ Plan ogólny **nie ustala kierunków i zasad rozwoju gminy** znanych dotychczas ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (SUiKZP) (*te informacje znajdują się w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*).

PROCEDURA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

1

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU

Uchwała Nr V/41/2024 z
dnia 30 sierpnia 2024 r.

2

ZBIERANIE WNIOSKÓW

od 13 stycznia do
28 lutego 2025 r.

3

FAZA PROJEKTOWA

projekt planu ogólnego,
uzasadnienia i prognozy
oddziaływania na
środowisko

4

OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

wystąpienie o opinie
i uzgodnienia do
odpowiednich organów

5

ANALIZA OPINII I UZGODNIEN

korekty projektu, w razie
potrzeby ponowne wysłanie
projektu do opinii
i uzgodnień

TERAZ!

6

KONSULTACJE SPOŁECZNE

konsultacje w różnych formach
potrwają min. 28 dni, podczas
których będzie możliwość **złożyć**
uwagę do projektu planu

7

ROZPATRZENIE UWAG

ewentualne zmiany
projektu planu w oparciu
o wyniki konsultacji
społecznych

8

PONOWIENIE PROCEDURY

zmiany projektu w wyniku
konsultacji społecznych mogą
spowodować, że niezbędne
będzie ponowne uzgodnienie

9

UCHWALENIE

przedstawienie Radzie
Miejskiej projektu planu
ogólnego, wraz z raportem
z konsultacji społecznych

10

WEJŚCIE W ŻYCIE

plan ogólny obowiązuje po
upływie 14 dni od dnia
ogłoszenia w dzienniku
urzędowym

KONSULTACJE SPOŁECZNE

- ▶ zbieranie uwag do projektu planu w terminie **od 2 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r.;**
- ▶ spotkanie otwarte - **13 kwietnia 2026 r. (poniedziałek)** o godz. 16:00 w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa
- ▶ dyżur projektanta planu ogólnego - **14 kwietnia 2026 r. (wtorek)** od godz. 16:00 do **godz. 18:00** w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa

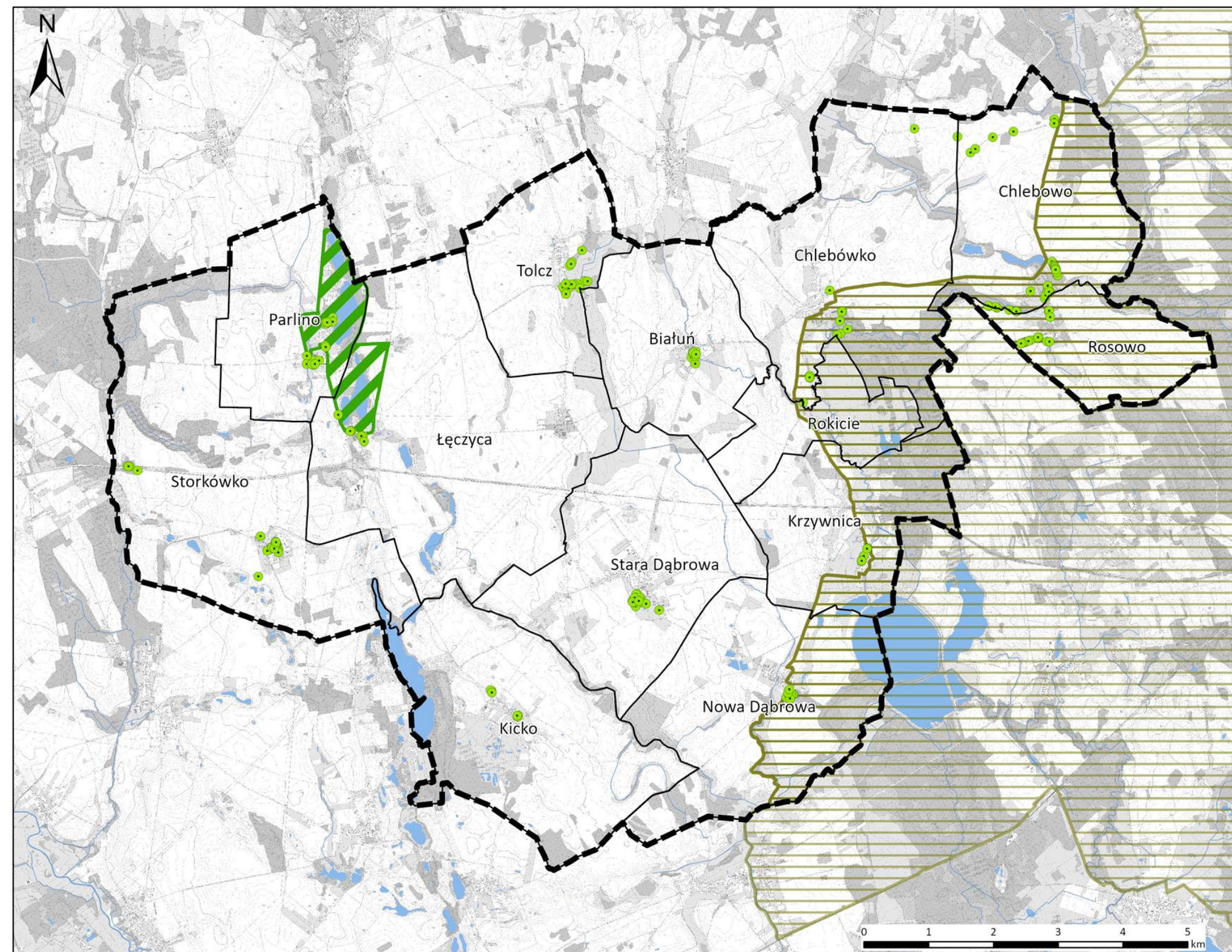


UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Formy ochrony przyrody

- Obszar Natura 2000 Ostoja Ińska,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Parlino-Łęczyca,
- pomniki przyrody w postaci pojedynczych drzew i ich grup.

-  Obszar Natura 2000 Ostoja Ińska
-  Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Parlino-Łęczyca
-  pomniki przyrody



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Formy ochrony przyrody

- Obszar Natura 2000 Ostoja Ińska,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Parlino-Łęczyca,
- pomniki przyrody w postaci pojedynczych drzew i ich grup.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym występowania form ochrony przyrody

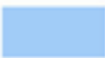
Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefy SO obejmują obszary gminy, na których znajduje się Obszar Natura 2000 Ostoja Ińska.

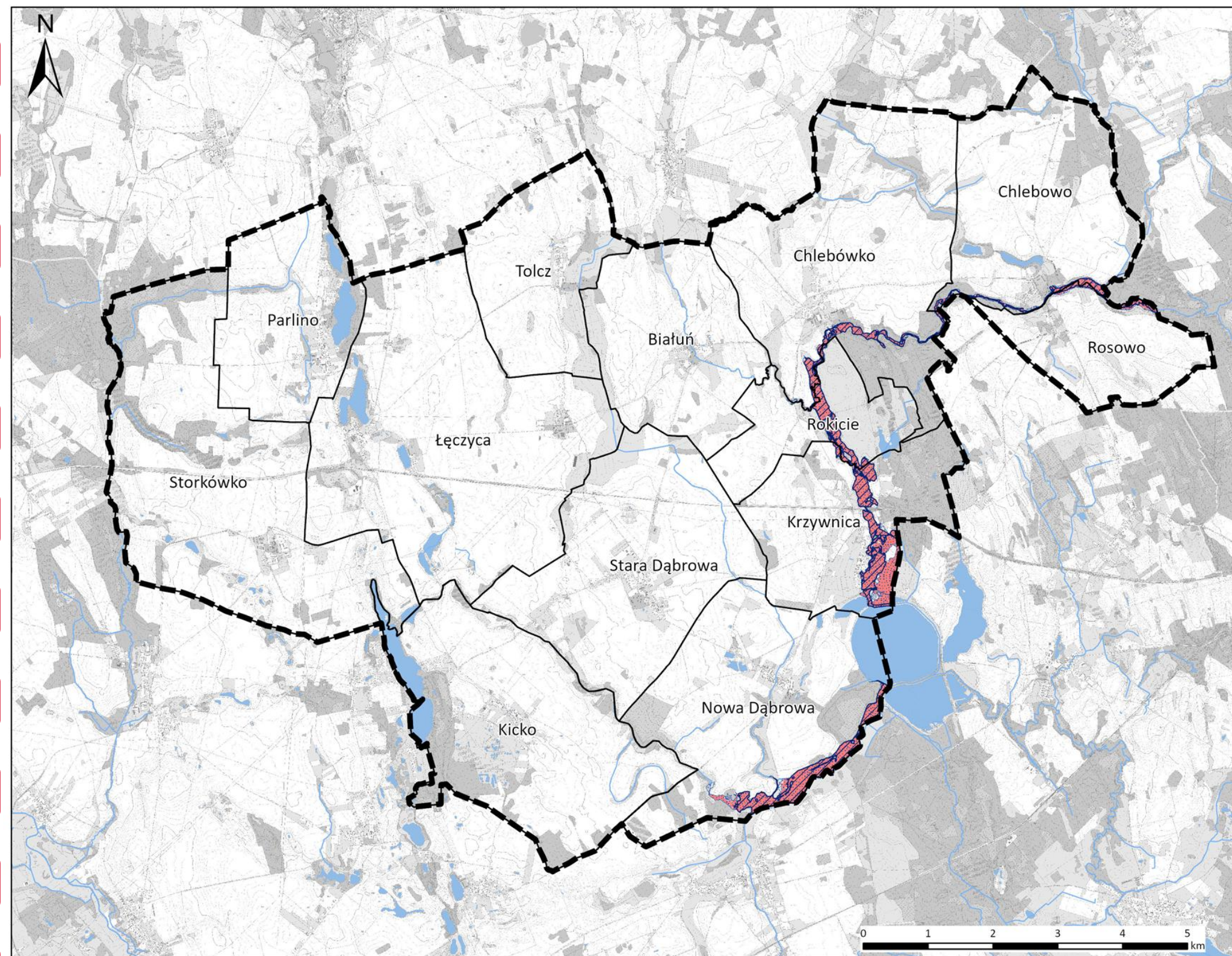
W strefach otwartych objętych **formami ochrony przyrody** (z wyłączeniem strefy 1SO) w profilu dodatkowym **dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej**. W strefie **1SO**, dopuszczono profil dodatkowy teren elektrowni słonecznej ze względu na decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Zagrożenie powodziowe

zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Krąpiel

-  obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q=10\%$)
-  obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q=1\%$)
-  obszar zagrożenia powodzią, w którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q=0,2\%$)
-  wody powierzchniowe płynące i stojące



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU



Zagrożenie powodziowe

zagrożenie powodziowe stanowi rzeka
Krąpiel

Sposób uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono **strefy otwarte (71SO, 82SO, 92SO, 98SO, 99SO, 100SO, 108SO)**. W strefach tych ustalono profil podstawowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), natomiast **w profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej**.

Pozostałe wyznaczone strefy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny istniejącego zagospodarowania:

1. obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (31SJ, 95SJ) oraz zagrodowej (14SZ, 31SZ),
2. Obszary istniejącej zabudowy produkcji rolniczej (13SR),
3. Obszary istniejącej zabudowy produkcji rolniczej – stawów hodowlanych (14SR) w granicach, której nie dopuszcza się zabudowy w związku z kreślonymi parametrami dla ww. strefy,
4. części stref komunikacyjnych, które stanowią istniejące drogi (5SK, 13SK, 14SK),

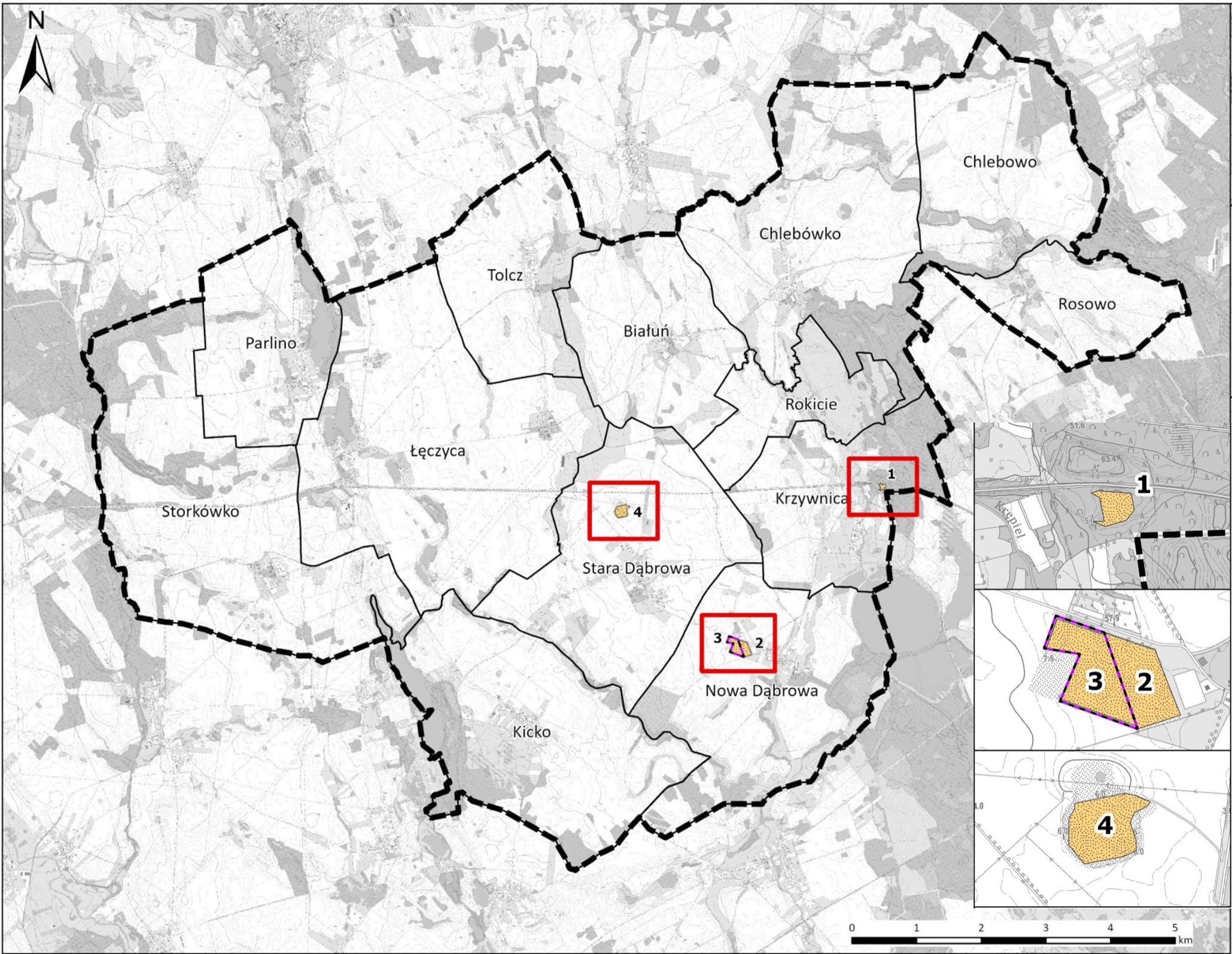
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Tereny i obszary górnicze

nr w rejestrze	nazwa złoża	decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	data ważności koncesji	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m²]	powierzchnia OG [m²]
10-16/3/204	TG i OG Nowa Dąbrowa IA	WOŚ.III.7422.6.2016.ZZ z dnia 08.04.2016 r. wydana przez Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego	31.12.2035	piaski i żwiry	39 913,00	39 913,00

- 1. Krzywnica
- 2. Nowa Dąbrowa
- 3. Nowa Dąbrowa
- 4. Stara Dąbrowa

-  udokumentowane złoża piasków i żwirów
-  teren górniczy
-  obszar górniczy



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Tereny i obszary górnicze

nr w rejestrze	nazwa złoża	decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	data ważności koncesji	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m²]	powierzchnia OG [m²]
10-16/3/204	TG i OG Nowa Dąbrowa IA	WOŚ.III.7422.6.2016.ZZ z dnia 08.04.2016 r. wydana przez Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego	31.12.2035	piaski i żwiry	39 913,00	39 913,00

Sposób uwzględnienia terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

Plan ogólny wyznacza dla stref górniczych **profil podstawowy i dodatkowy zgodnie z załącznikiem nr 1** Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm..)

W strefach tych gminne standardy urbanistyczne zgodnie są z polityką przestrzenną gminy.

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy górnictwa nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. w związku z powyższym **nie wyznaczono** gminnych standardów urbanistach z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i technologicznych **Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określane na etapie** miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych

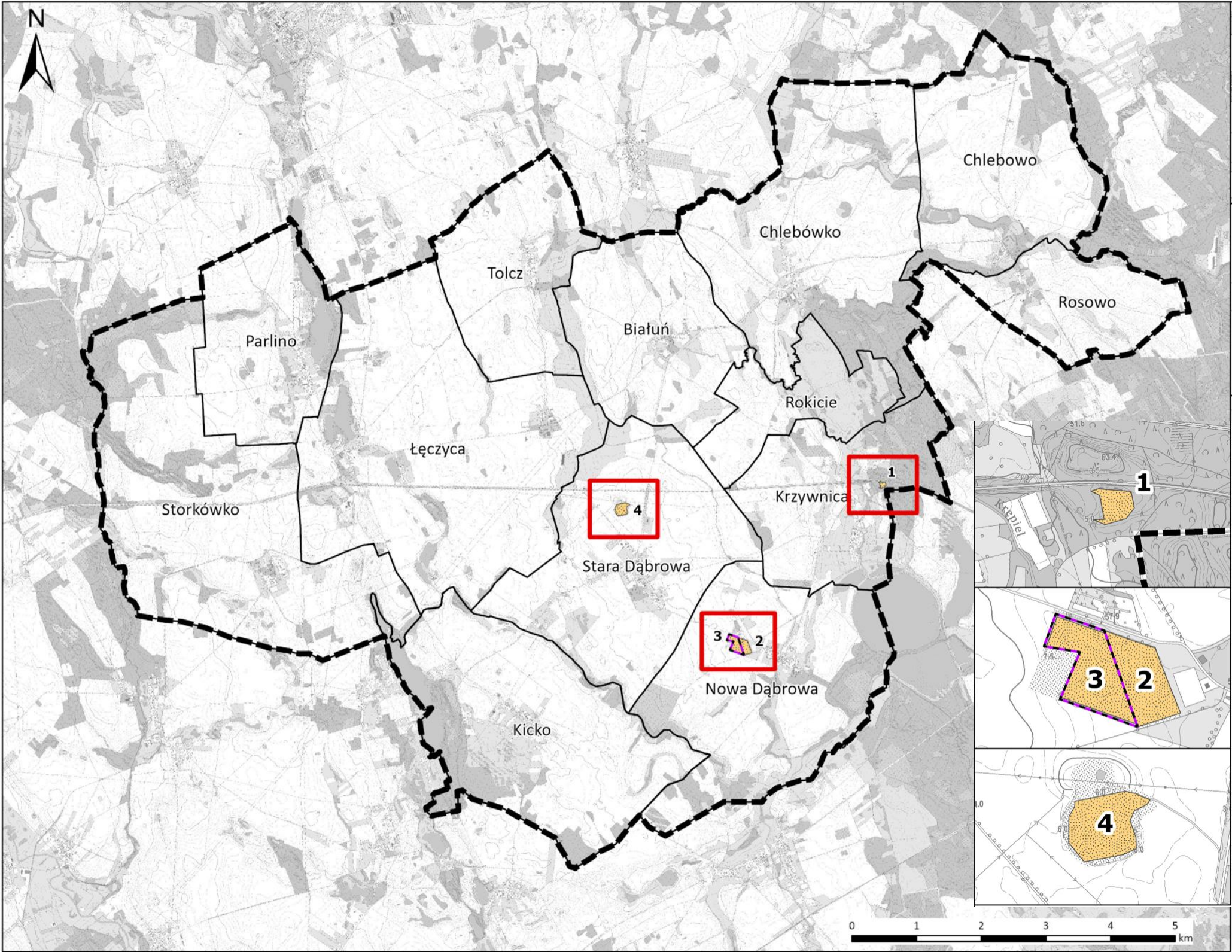
UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ ZłoŜa kopalin

Ip	nazwa złoŜa/pole złoŜa	ID złoŜa	kopalina	Stan zagosp. złoŜa	zasoby [tys. t]		teren górnicy	obszar górnicy
					geologiczne bilansowe**	**w tym przemysłowe		
1	Krzywnica	4341	piaski i Źwiry	złoŜe rozpoznane szczególowo	48,00	-	-	-
2	Nowa Dąbrowa	12086	piaski i Źwiry	eksploatacja złoŜa zaniechana	423,30	-	-	-
3	Nowa Dąbrowa I	18001	piaski i Źwiry	złoŜe zagospodarowane	203,57	176,54	Nowa Dąbrowa I	Nowa Dąbrowa I
4	Stara Dąbrowa	11662	piaski i Źwiry	eksploatacja złoŜa zaniechana	299,97	-	-	-

- 1. Krzywnica
- 2. Nowa Dąbrowa
- 3. Nowa Dąbrowa
- 4. Stara Dąbrowa

-  udokumentowane złoŜe piasków i Źwirów
-  teren górnicy
-  obszar górnicy



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Złóża kopalin

Ip	nazwa złoża/pole złoża	ID złoża	kopalina	Stan zagosp. złoża	zasoby [tys. t]		teren górnictwy	obszar górnictwy
					geologiczne bilansowe**	**w tym przemysłowe		
1	Krzywnica	4341	piaski i żwiry	złożo rozpoznane szczegółowo	48,00	-	-	-
2	Nowa Dąbrowa	12086	piaski i żwiry	eksploatacja złoża zaniechana	423,30	-	-	-
3	Nowa Dąbrowa I	18001	piaski i żwiry	złożo zagospodarowa ne	203,57	176,54	Nowa Dąbrowa I	Nowa Dąbrowa I
4	Stara Dąbrowa	11662	piaski i żwiry	eksploatacja złoża zaniechana	299,97	-	-	-

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym udokumentowanych złóż kopalin

Strefy SG zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych do eksploatacji złóż - złoża piasku i żwiru w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania.

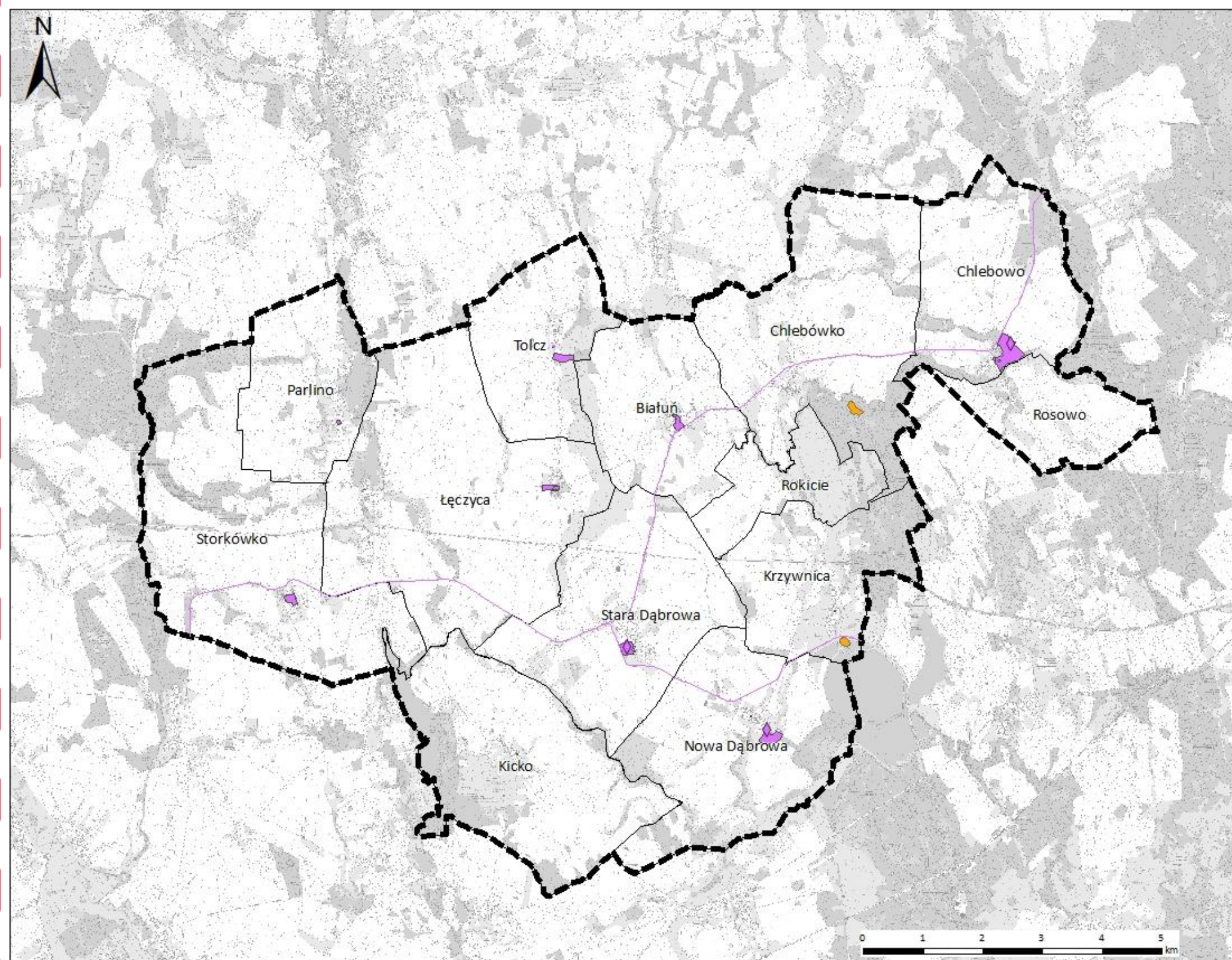
Wyjątek stanowi złożo „Krzywnica” nr 2598/2023, które jest złożem konfliktowym, znajdujące się w granicach obszaru Natura 2000 Ostoja Ińska oraz położone częściowo na terenie cmentarza ewangelickiego. Nie zostało ono objęte strefą SG, lecz strefami 82SO oraz 6SC.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Ochrona konserwatorska zabytków

- 19 obiektów ujętych w rejestrze zabytków nieruchomych województwa zachodniopomorskiego (w tym 2 stanowiska archeologiczne)
- 84 w GEZ
- 293 stanowiska archeologiczne

- ◆ zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego - punktowe
- zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego - liniowe
- zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego - powierzchniowe
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego - powierzchniowe



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Ochrona konserwatorska zabytków

19 obiektów ujętych w rejestrze zabytków
nieruchomych województwa
zachodniopomorskiego (w tym 2 stanowiska
archeologiczne)

84 w GEZ

293 stanowiska archeologiczne

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

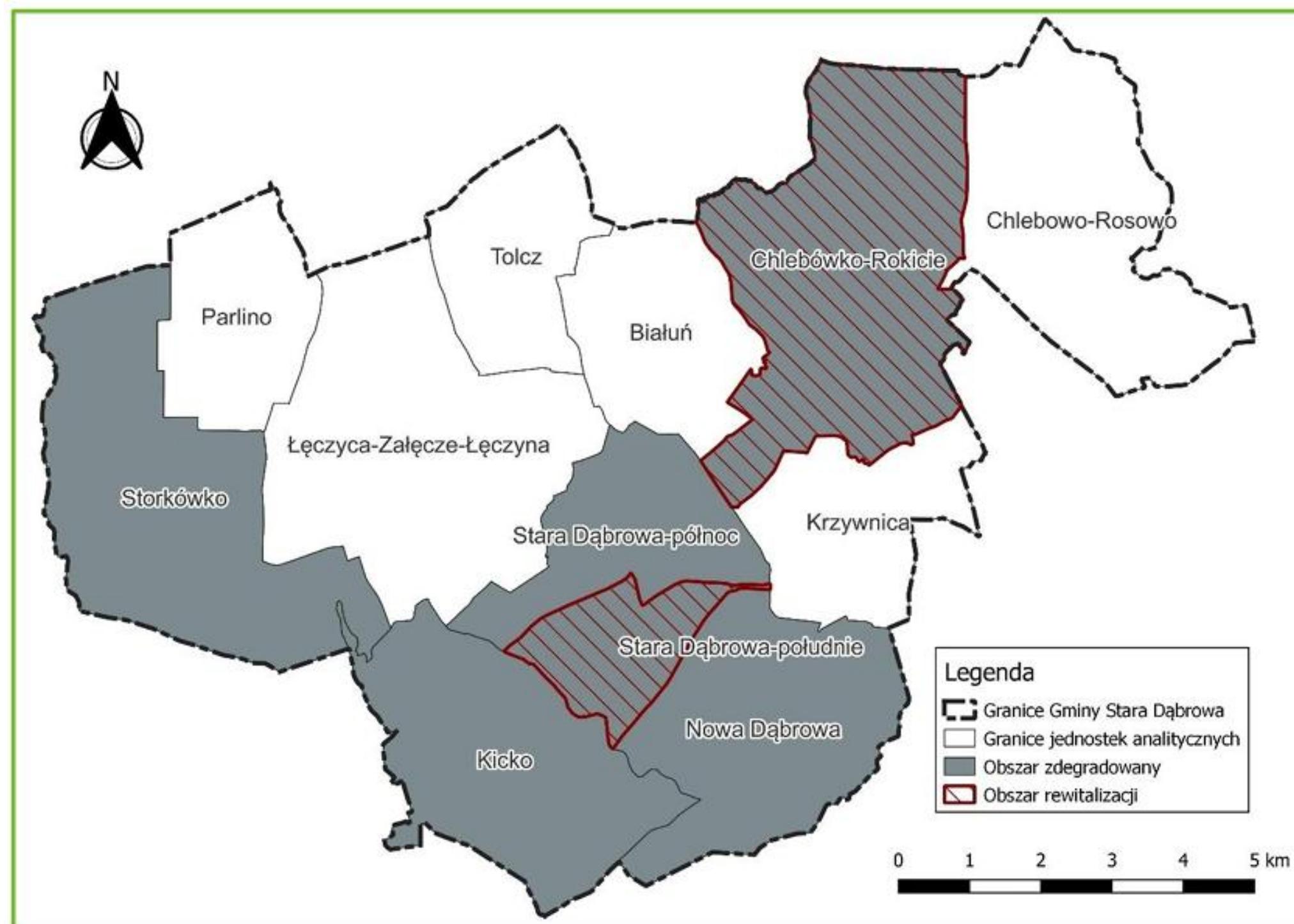
Dla obiektów ujętych w rejestrze zabytków województwa zachodniopomorskiego określono strefy planistyczne **zgodne z obecnym sposobem zagospodarowania** i wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora. Ponadto w strefach w których zlokalizowane są obiekty ujęte w rejestrze **zabytków nie wprowadzono stref umożliwiających realizację elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych** ani obiektów, które mogłyby stanowić dominanty wysokościowe lub przestrzenne. Gminne standardy urbanistyczne dostosowano do stanu istniejącego

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszary rewitalizacji przyjęte w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji:

- jednostka „Chlebówko – Rokicie”,
- jednostka „Stara Dąbrowa – południe”



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Gminy Stara Dąbrowa na lata 2023 - 2033

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszary rewitalizacji przyjęte w ramach Gminnego Programu Rewitalizacji:

- jednostka „Chlebówko – Rokicie”,
- jednostka „Stara Dąbrowa – południe

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

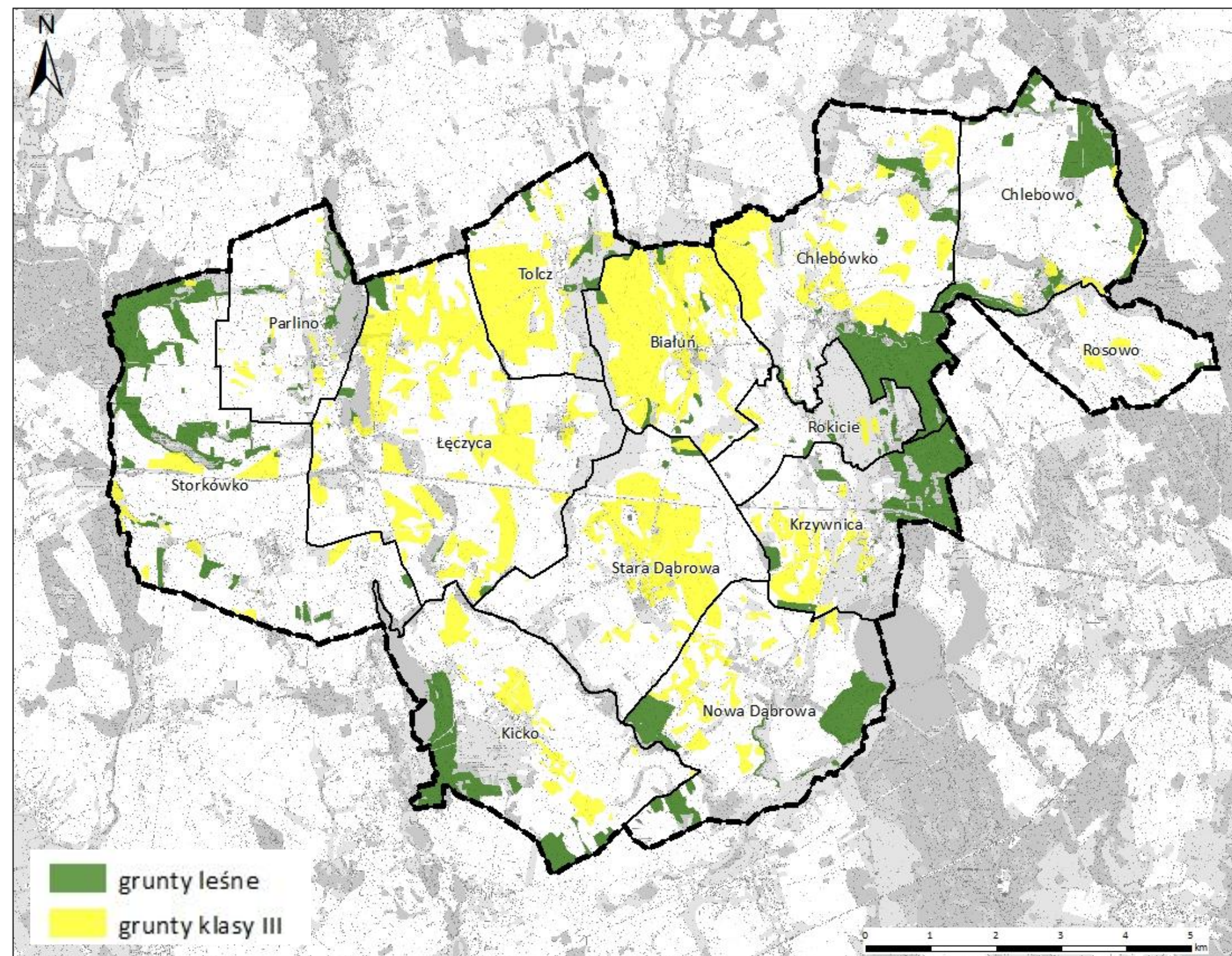
Plan ogólny **uwzględnia wskazane** w uchwale nr L/478/2023 Rady Gminy Stara Dąbrowa z dnia 22 czerwca 2023 r. obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji poprzez **ustalenie stref planistycznych**, których profile funkcjonalne wpływają na poprawę jakości życia mieszkańców zarówno w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Grunty klas chronionych i lasy

Udział gruntów rolnych klas II - III wynosi ok. 19,56% powierzchni użytków rolnych (16,2% powierzchni całej gminy).

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 9%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 990,65 ha.



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

▶ Grunty klas chronionych i lasy

Udział gruntów rolnych klas II - III wynosi ok. 19,56% powierzchni użytków rolnych (16,2% powierzchni całej gminy).

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 9%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 990,65 ha.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III oraz gruntów leśnych

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów **strefę otwartą SO** lub strefę **odpowiednią do obecnego zainwestowania**. Profil funkcjonalny strefy otwartej wyklucza w jej granicach powstanie zabudowy. Zasięgi stref produkcji rolniczej oraz wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wynikają z obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz możliwości stworzenia warunków do rozwoju produkcji rolniczej. Profil funkcjonalny stref produkcji rolniczej umożliwia zarówno rozwój zabudowy związanej z rolnictwem m. in. silosów i magazynów, jak i wykorzystanie tych terenów pod uprawę rolną. **Strefy gospodarcze SP lub usługowe U** zostały wyznaczone na gruntach klas chronionych, **zgodnie z obecnym zagospodarowaniem** oraz polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Ponadto rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniono użytki rolne klas I – III i obszary te wyznaczono wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m:

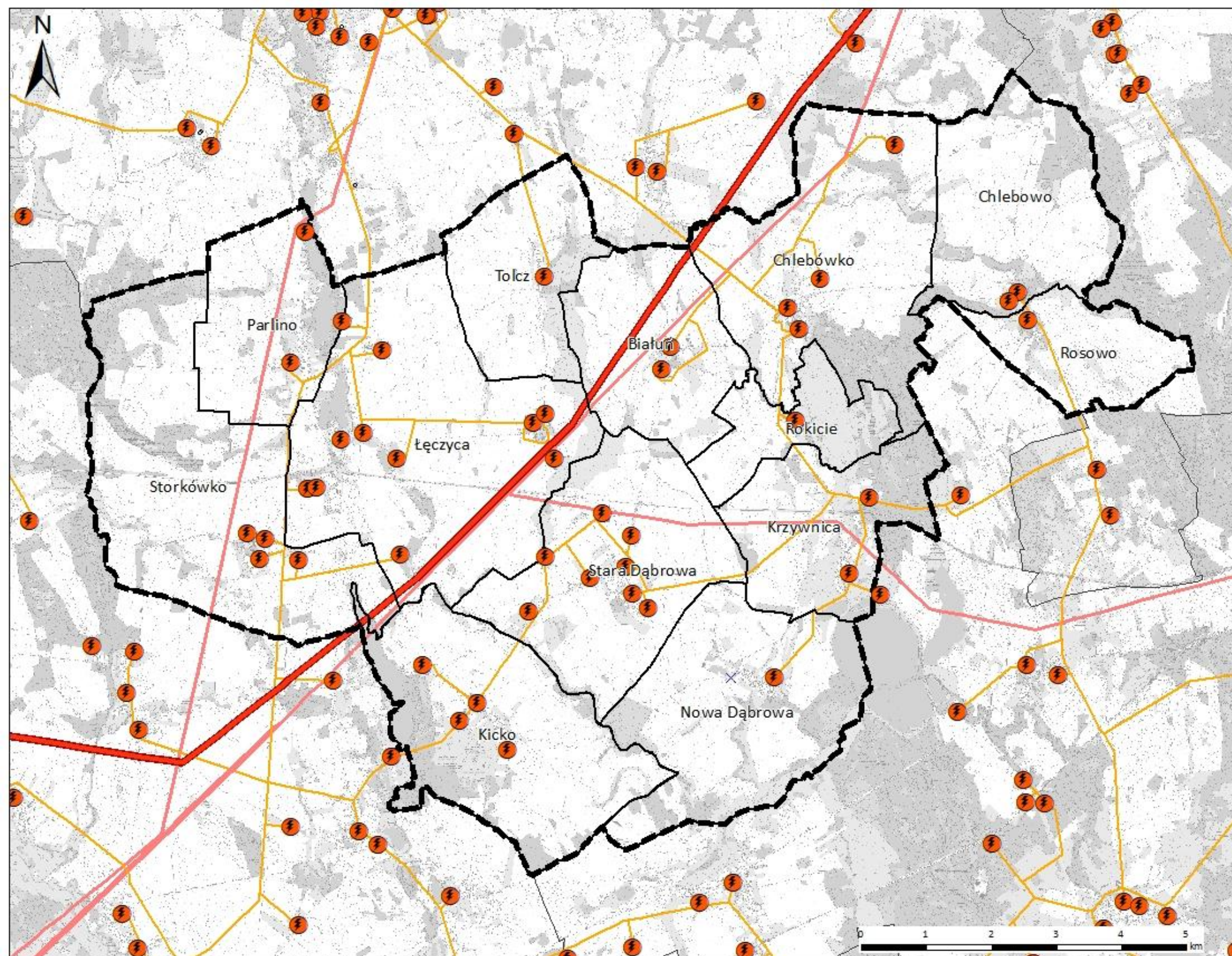
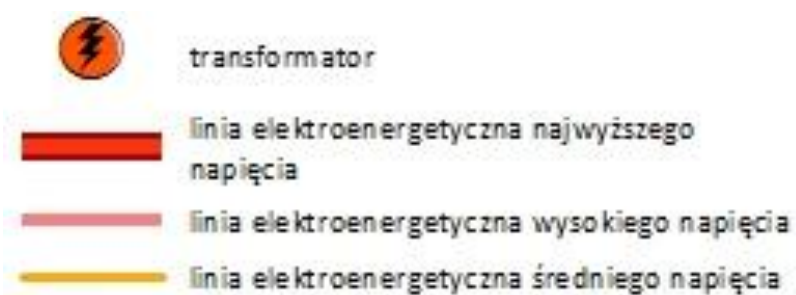
1. od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia
2. od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad

W planie ogólnym dla **zwartych kompleksów gruntów leśnych** wyznaczono strefę otwartą bez możliwości lokalizacji elektrowni słonecznej i geotermalnej oraz biogazowni lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych. Wyjątkiem są strefy 1SO, 3SO, 4SO, dla których ustalono profil dodatkowy teren elektrowni słonecznej ze względu na wydane decyzje o warunkach zabudowy dopuszczające na ich terenie budowę instalacji fotowoltaicznych.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura techniczna

- 3 istniejące linie energetyczne 110 kV;
- linia energetyczna 400 kV
- 9 ujęć wody;
- 7 oczyszczalni ścieków;
- składowisko odpadów komunalnych oraz innych niż niebezpieczne;
- PSZOK



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

- 
- Infrastruktura techniczna
- 3 istniejące linie energetyczne 110 kV;
 - linia energetyczna 400 kV
 - 9 ujęć wody;
 - 7 oczyszczalni ścieków;
 - składowisko odpadów komunalnych oraz innych niż niebezpieczne;
 - PSZOK

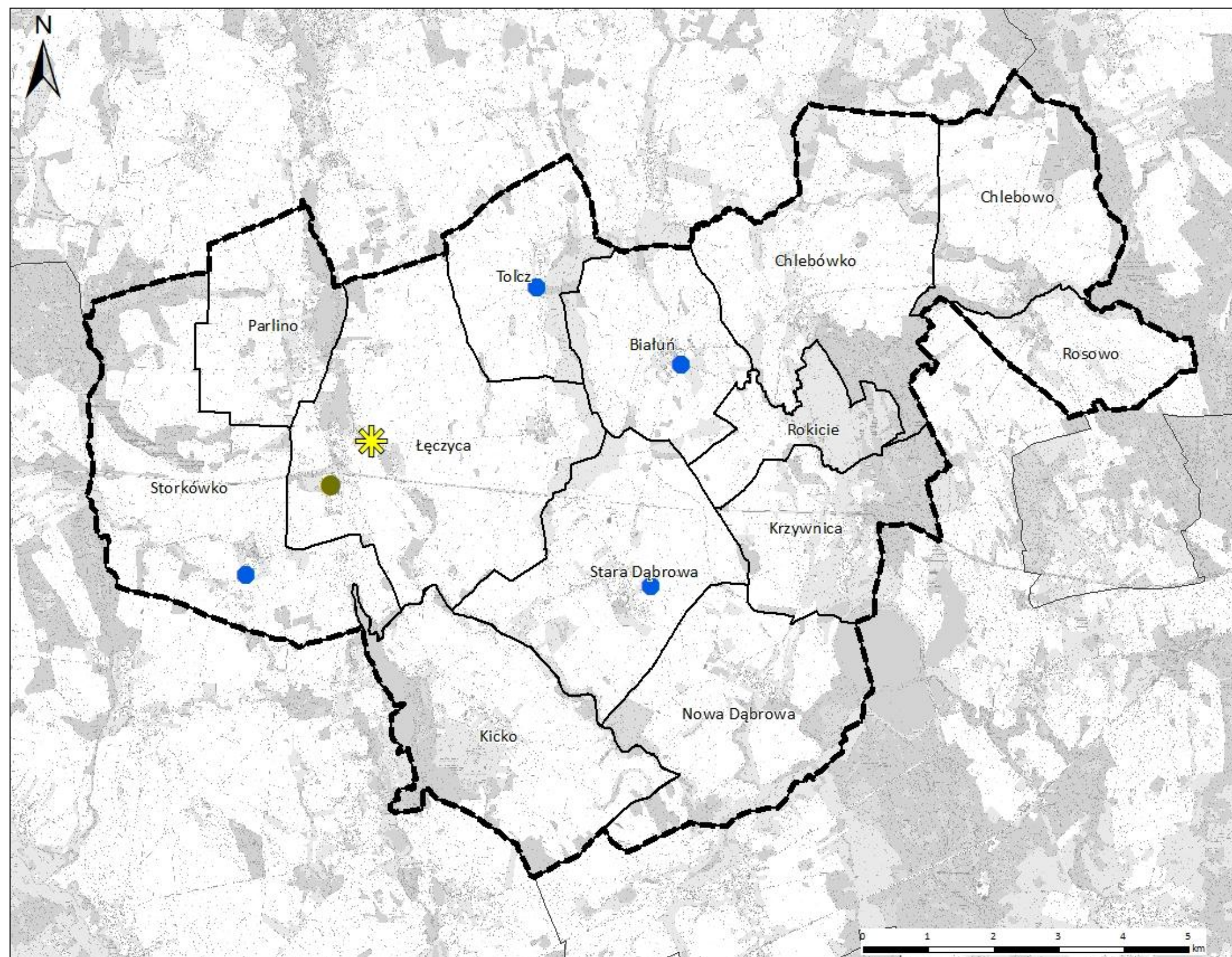
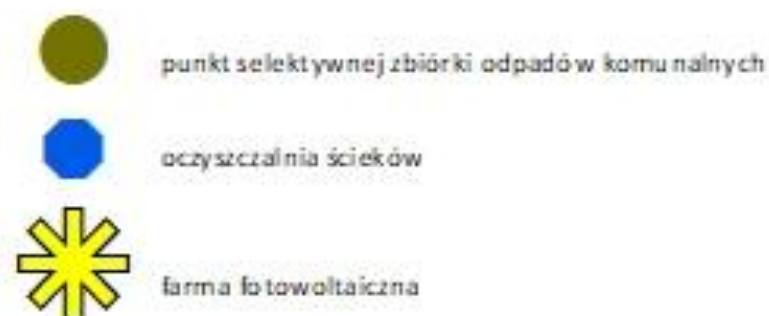
Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► Infrastruktura techniczna

- 3 istniejące linie energetyczne 110 kV;
- linia energetyczna 400 kV
- 9 ujęć wody;
- 7 oczyszczalni ścieków;
- składowisko odpadów komunalnych oraz innych niż niebezpieczne;
- PSZOK



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

► System transportowy

2 drogi wojewódzkie:

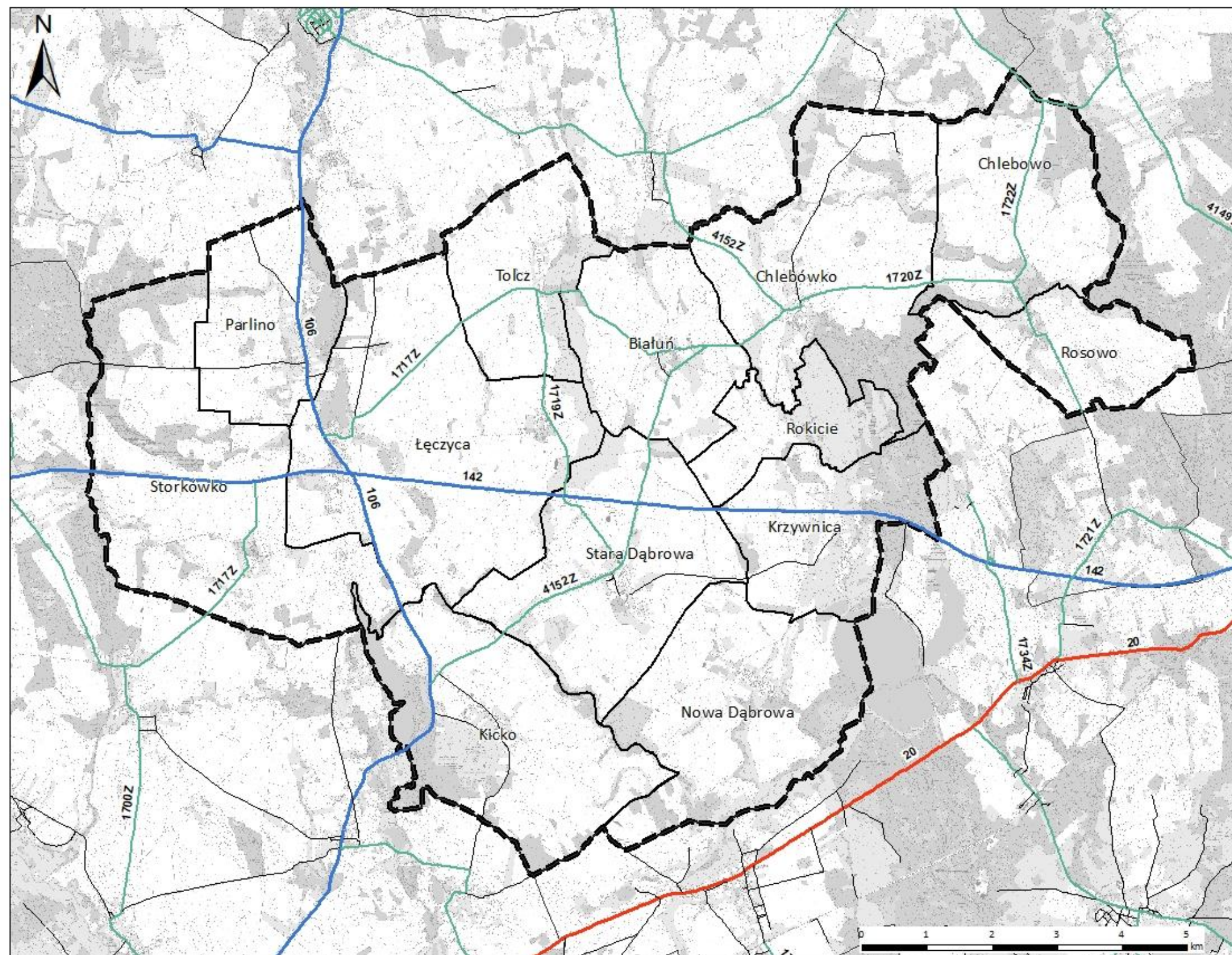
- Droga wojewódzka nr 106
- Droga wojewódzka nr 142

3 drogi powiatowe:

- Droga powiatowa nr 1720Z
- Droga powiatowa nr 1717Z
- Droga powiatowa nr 4152Z

7 dróg gminnych

kategoria drogi	
	krajowa
	wojewódzka
	powiatowa
	gminna



UWARUNKOWANIA/OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU

System transportowy

2 drogi wojewódzkie:

- Droga wojewódzka nr 106
- Droga wojewódzka nr 142

3 drogi powiatowe:

- Droga powiatowa nr 1720Z
- Droga powiatowa nr 1717Z
- Droga powiatowa nr 4152Z

7 dróg gminnych

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym wskazano strefy komunikacyjne – SK. obejmujące drogi wojewódzkie oraz drogi powiatowe. Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwiającego realizację infrastruktury komunikacyjnej. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określane na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

WNIOSKI

- ▶ Do POG złożono 68 wniosków os. fizycznych i prawnych w tym:
 - 13 wniosków dotyczących OZE
- ▶ Wpłynęło 12 wniosków instytucji uzgadniających i opiniujących plan ogólny

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

M_{20} – Prognozowana liczba mieszkańców

PUM_0 – Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi

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

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

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[prognozowana liczba mieszkańców]

M20 – Prognozowana liczba mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

Według prognoz ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępnionych przez GUS, prognozowana liczba mieszkańców gminy Stara Dąbrowa na rok 2044 wynosi 3044 osób.

$$M20 = 3\ 044 \text{ os.} + 3\ 044 \text{ os.} * 5\% = \mathbf{3\ 196}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

[powierzchnia użytkowa mieszkań]

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (stan na 31.12.2024 r.)

$$PUM_0 = 87\,820 \text{ m}^2$$

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

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

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

P_0 – powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi – 25 m²/os. (stan na 31.12.2024 r.)

$$P_{-10} = 20 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 19,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 1} = 35 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{Sposób 2} = 30,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

§ 3 ust. 2 Rozporządzenia dot. POG

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

$$ZAP = 3\,225 \text{ os.} - \frac{87\,575 \text{ m}^2}{40 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = \mathbf{1036 \text{ os.}}$$

Z uwagi na § 3 ust. 10 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) dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy.

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZAB. MIESZKANIOWĄ

POG musi wyznaczać strefy mieszkaniowe:

- ▶ minimalnie dla 752 osób (70% zapotrzebowania)
- ▶ maksymalnie dla 1374 osób (130% zapotrzebowania)

STREFY PLANISTYCZNE

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej
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	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego
6	SP	strefa gospodarcza
7	SR	strefa produkcji rolniczej
8	SI	strefa infrastrukturalna
9	SN	strefa zieleni i rekreacji
10	SC	strefa cmentarzy
11	SG	strefa górnictwa
12	SO	strefa otwarta
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾

PROFIL PODSTAWOWY

PROFIL DODATKOWY

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

Art. 13d. ustawy

1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
2. W strefach planistycznych [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.
3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, **suma chłonności** terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, **jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania** na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, **dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych**, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, **na tych obszarach** oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

SPOSÓB WYZNACZANIA STREF 1-3

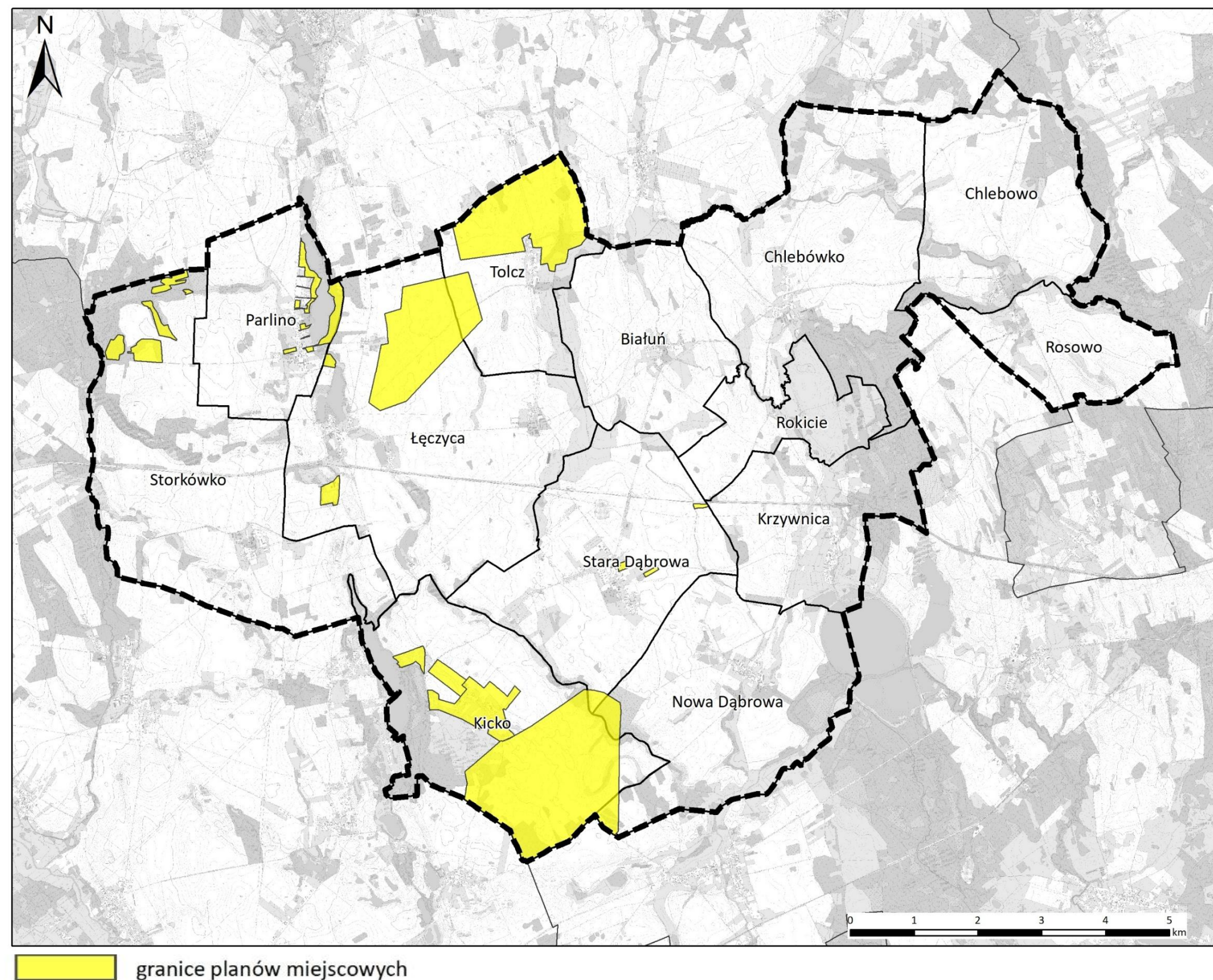
Art. 13d. ustawy

- ▶ Strefy planistyczne dotyczące zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) podlegają bilansowaniu i wyznacza się je w pierwszej kolejności na podstawie:
 - ↳ obowiązujących mpzp,
 - ↳ obszarów uzupełnienia zabudowy,
 - ↳ obszarów istniejącej zabudowy.

- ▶ W przypadku nadwyżki zapotrzebowania na nową zabudowę nad chłonnością obszarów niezabudowanych w mpzp i OUZ istnieje możliwość wskazania nowych terenów zabudowy w oparciu o np. wnioski, obowiązujące studium lub planowaną politykę przestrzenną gminy.

OBOWIĄZUJĄCE MPZP

▶ Na terenie gminy Stara Dąbrowa obowiązuje 12 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują 1041,05 ha, co stanowi 9,25% powierzchni gminy.



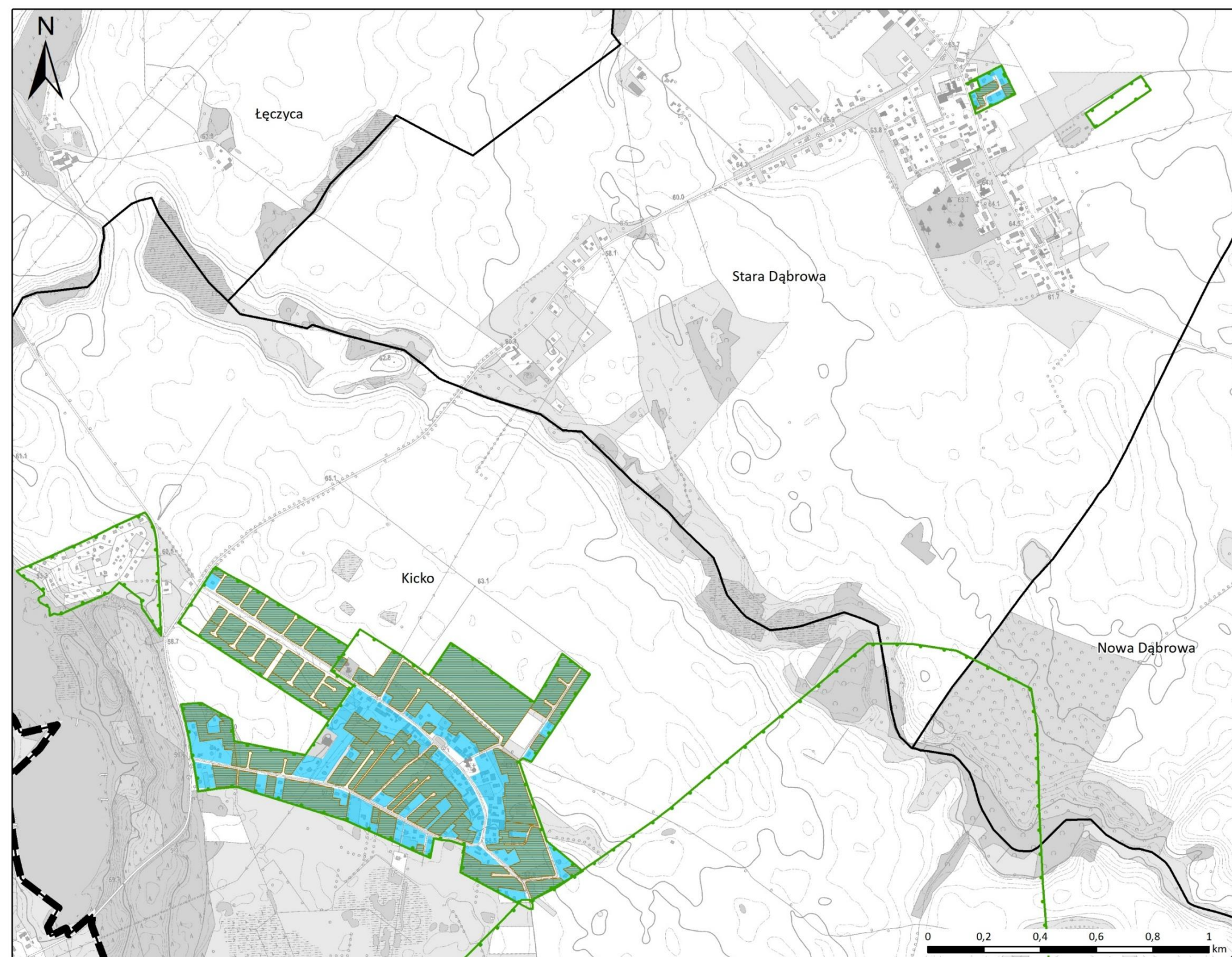
OBOWIĄZUJĄCE MPZP - CHŁONNOŚĆ

Do obliczeń przyjęto pow. działki budowlanej od 600 m kw. do 1000 m kw. (wg ustaleń planów)

Na działce będzie lokalizowany jeden budynek mieszkalny, gdzie mieszkać będzie 2,96 osoby (średnia GUS)

Chłonność MPZP – 784 osoby.

-  niezabudowane tereny chłonne
-  obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej
-  Granice MPZP



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

- ▶ OUZ są fakultatywnym elementem planu ogólnego. Wyznacza się je w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- ▶ W ich granicach możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy [na nowych zasadach, gdzie obszar analizy wynosi maksymalnie 200 m, a przeznaczenie i parametry zgodne z POG].

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Klasyfikacja środków trwałych:

101 Budynki przemysłowe

~~102 Budynki transportu i łączności~~

103 Budynki handlowo-usługowe

~~104 Zbiorniki, silosy i budynki
magazynowe~~

105 Budynki biurowe

106 Budynki szpitali i inne budynki
opieki zdrowotnej

107 Budynki oświaty, nauki i kultury
oraz budynki sportowe

~~108 Budynki produkcyjne, usługowe i
gospodarcze dla rolnictwa~~

109 Pozostałe budynki niemieszkalne

110 Budynki mieszkalne



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Określa się zgrupowania **nie mniej niż 5** budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości **nie większej niż 100 m** od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni **nie większej niż 5000 m²**, ograniczone z każdej strony krzywą



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów

WYJŚCIOWY OBSZAR OUZ



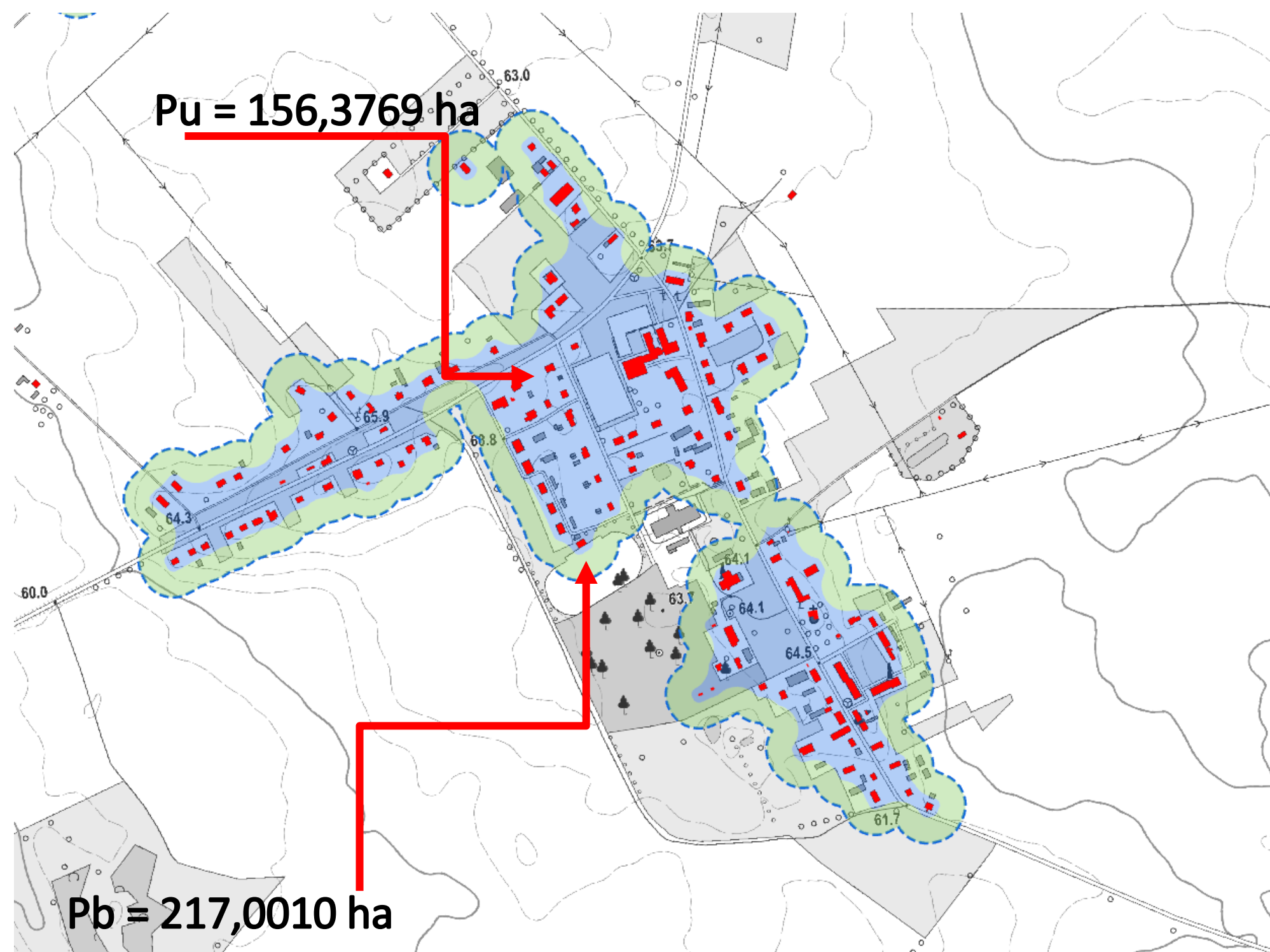
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

w §1 ust. 5. ww. rozporządzenia dopuszcza rozszerzenie granic OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej na podstawie wzoru:

$$P_p = 25\% * [P_b - P_u]$$

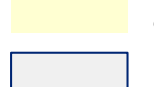
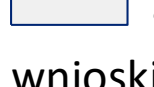
P_p – łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

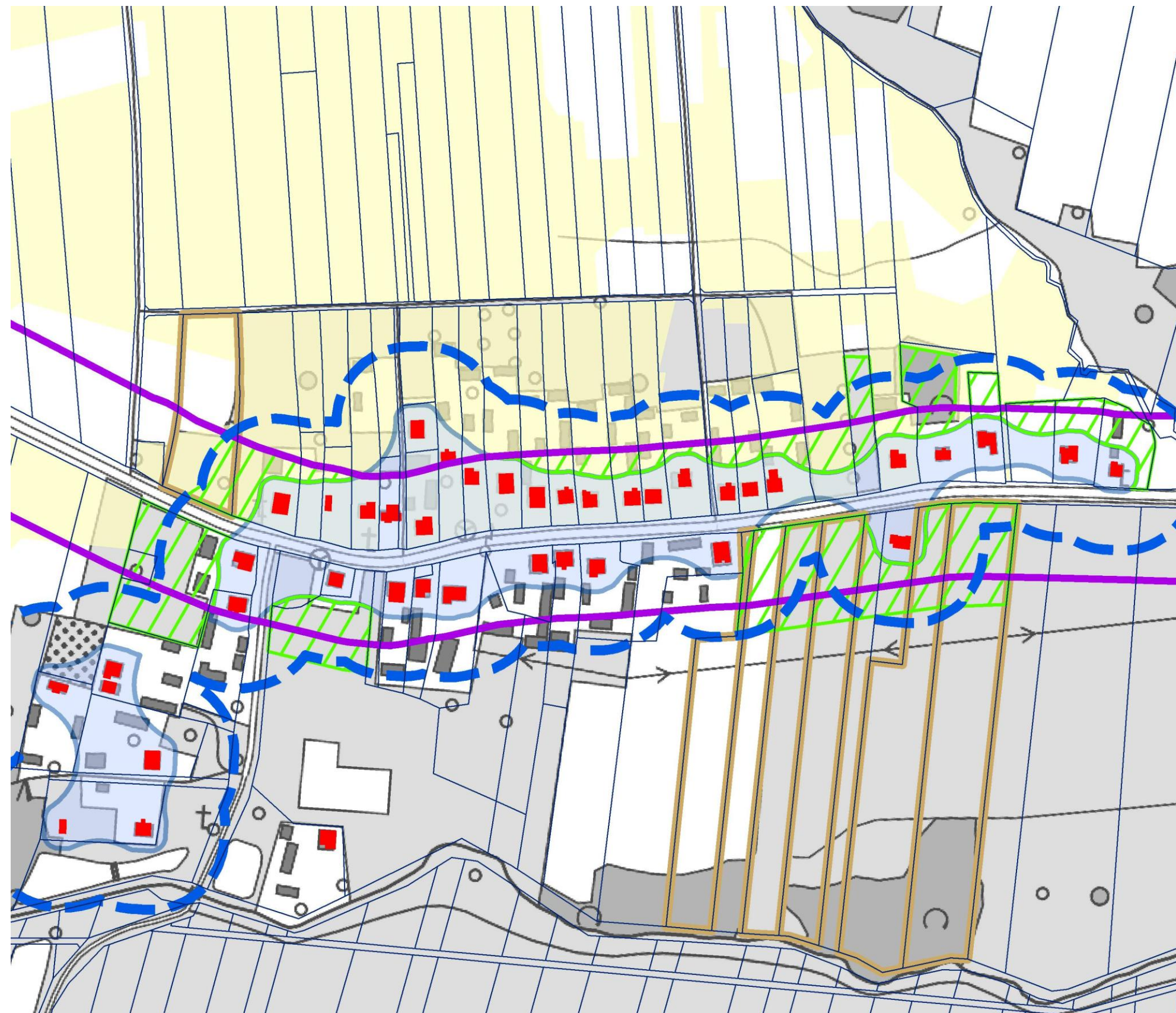
$$\begin{aligned} P_p &= 25\% * [217,001 \text{ ha} - 156,3769 \text{ ha}] \\ &= 25\% * 60,6241 \text{ ha} = \mathbf{60,6241 \text{ ha}} \end{aligned}$$



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY [OUZ]

Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad

-  proponowane rozszerzenie OUZ
 -  OUZ wyjściowy
 -  obszary wyznaczone na podstawie ust. 1 pkt 1-3
 -  odległość 50 m od drog publicznej
 -  grunty klas II-III
 -  granice działek
 -  zabudowa mieszkaniowa
- wnioski osób fizycznych i prawnych do planu ogólnego gminy



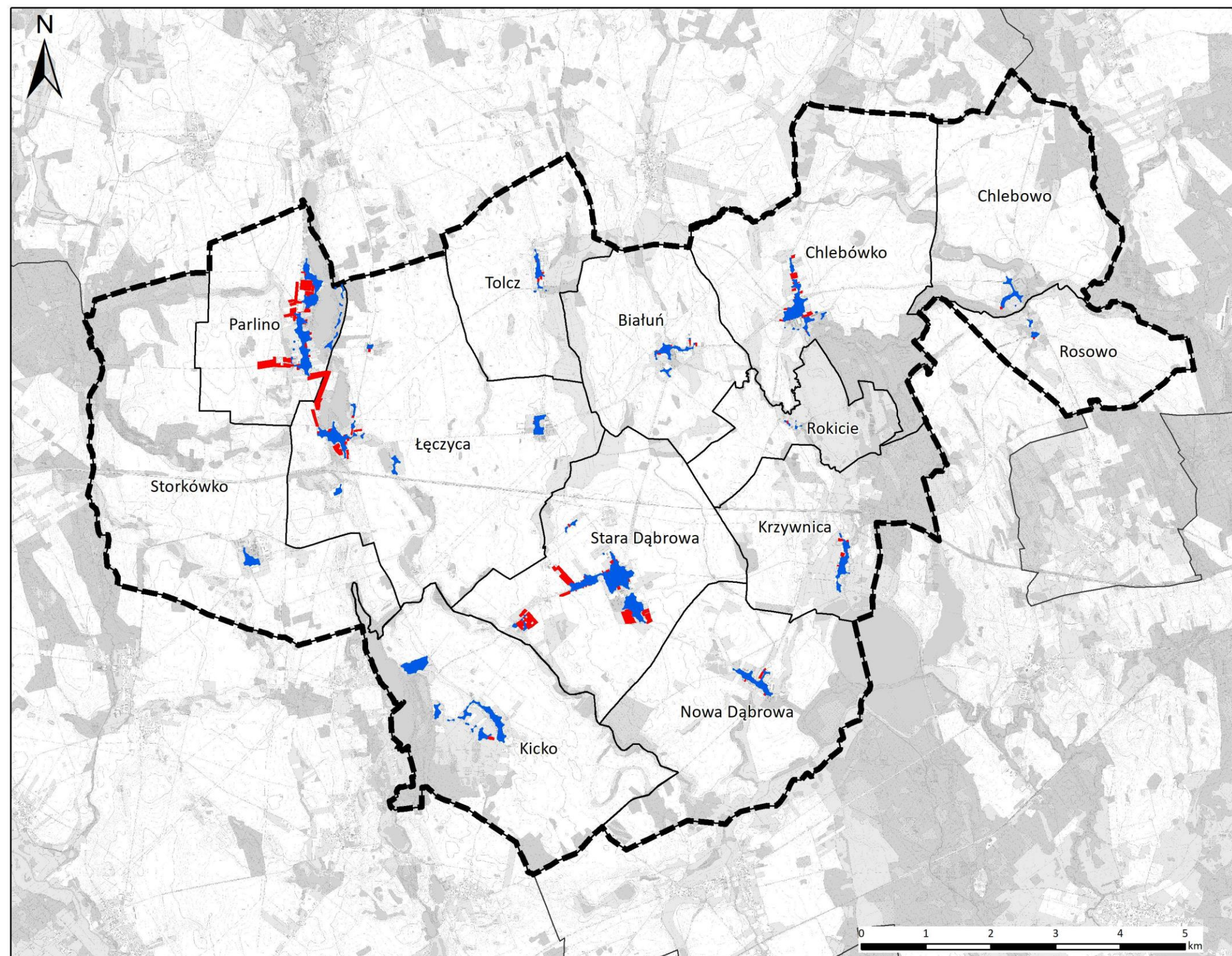
OUZ

- ▶ W projekcie OUZ rozszerzono o 52,6352 ha.
- ▶ Pozostaje możliwość rozszerzenia OUZ o 7,9889 ha.

rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy
wyznaczonego zgodnie z §1 ust. 1
Rozporządzenia 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)



obszar uzupełnienia zabudowy
wyznaczony zgodnie z §1 ust. 1
Rozporządzenia 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)



CHŁONNOŚĆ

Przyjęto, powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: dla terenów o funkcji:

- mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1000 m²,
- zagrodowej – 2000 m²,
- mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszącą 1500 m².

Założono, że w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,99 osoby. Natomiast w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający 10 lokali mieszkalnych i zamieszka w każdym z lokali średnio 2,99 osoby.

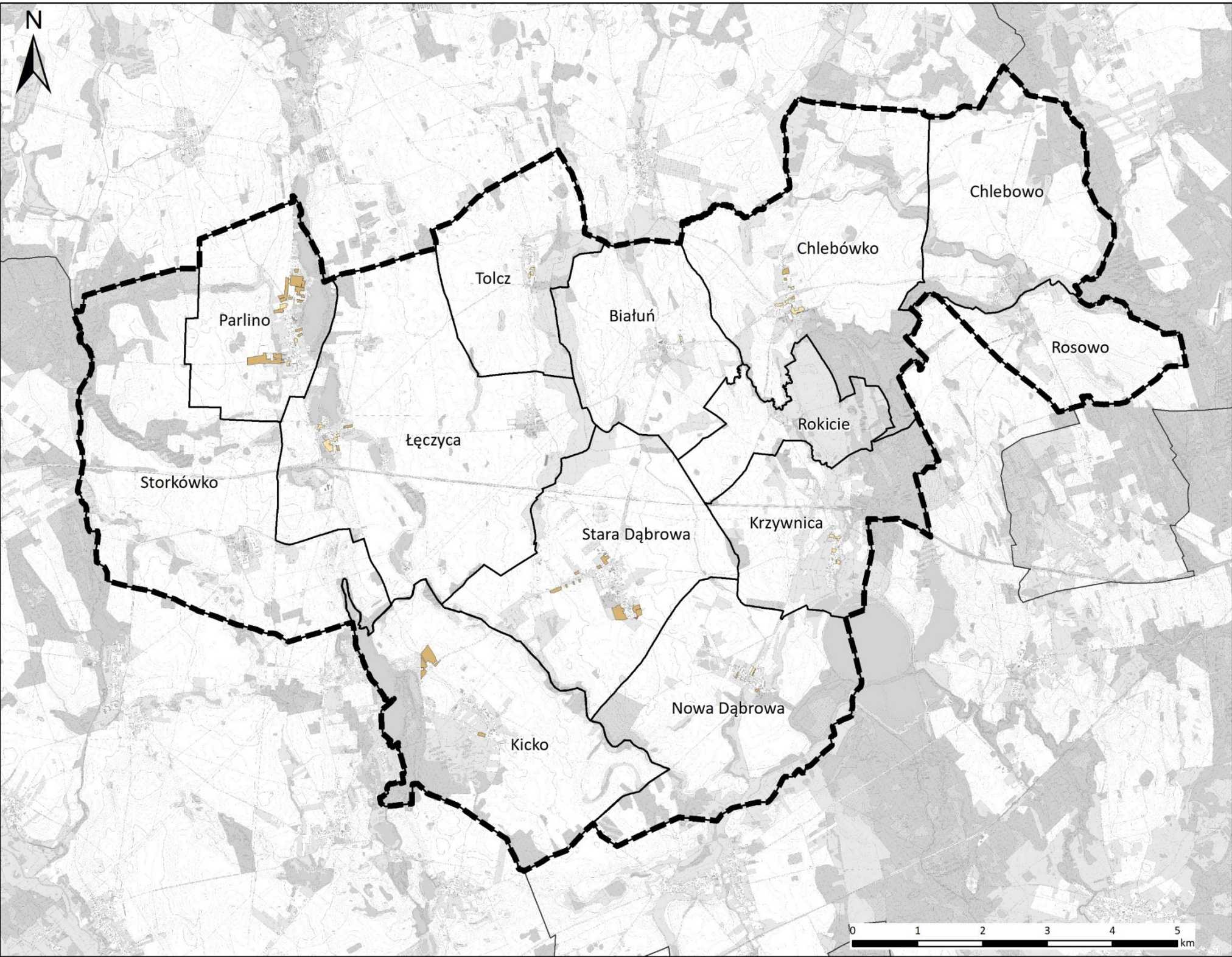


CHŁONNOŚĆ

W obliczeniach uwzględniono, że wskazane w planie ogólnym gminy strefy są wielofunkcyjne. W związku z powyższym założono:

- w strefie SW udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na poziomie 100% (na podstawie decyzji WZ),
- w strefie SJ udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie 60%,
- w strefie SZ udział zabudowy zagrodowej na poziomie 60%.

Symbol terenu	Powierzchnia terenu [m2]	Udział funkcji mieszkaniowej	Udział pozostałych funkcji	Przyjęta pow. działki budowlanej [m²]	Liczba działek chłonnych	liczba lokali mieszkalnych
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna						
SW	1602	1	0	1500	1	10
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna						
SJ	513116	0,6	0,4	1000	308	308
zabudowa zagrodowa						
SZ	55874	0,6	0,4	2000	17	17
SUMA - liczba lokali mieszkalnych						335
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba lokali mieszkalnych x średnia liczba mieszkańców gosp. Domowego						992



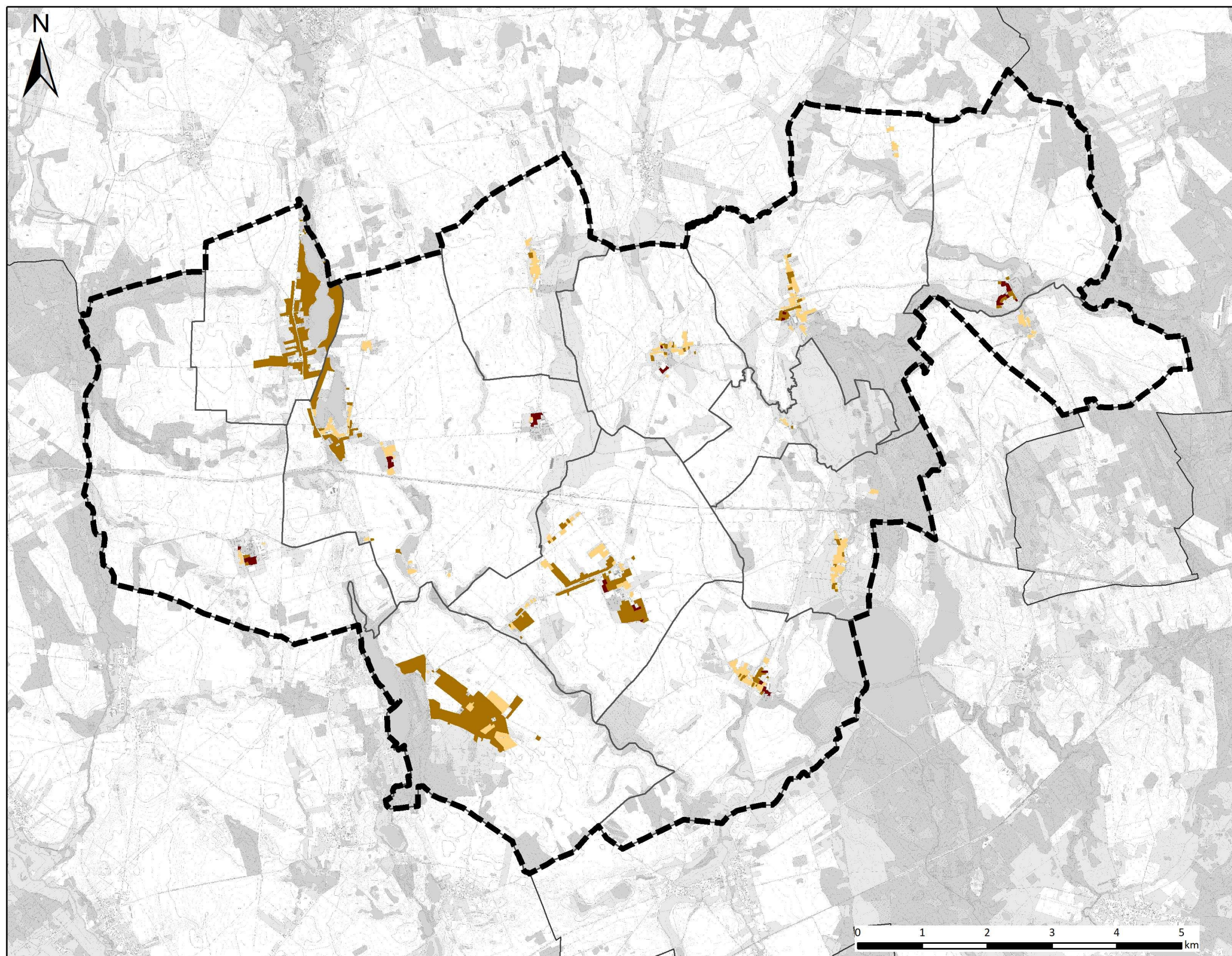
STREFY SW, SJ, SZ

SW – 18 stref

SJ – 95 stref

SZ – 79 stref

1. tereny istniejącej zabudowy, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. w obrębach Kicko i Parlino zabudowa rekreacji indywidualnej zgodnie z zapisami MPZP (1SJ-8SJ)
4. tereny przeznaczone w obowiązującym studium pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowane w pobliżu istniejącej zabudowy.



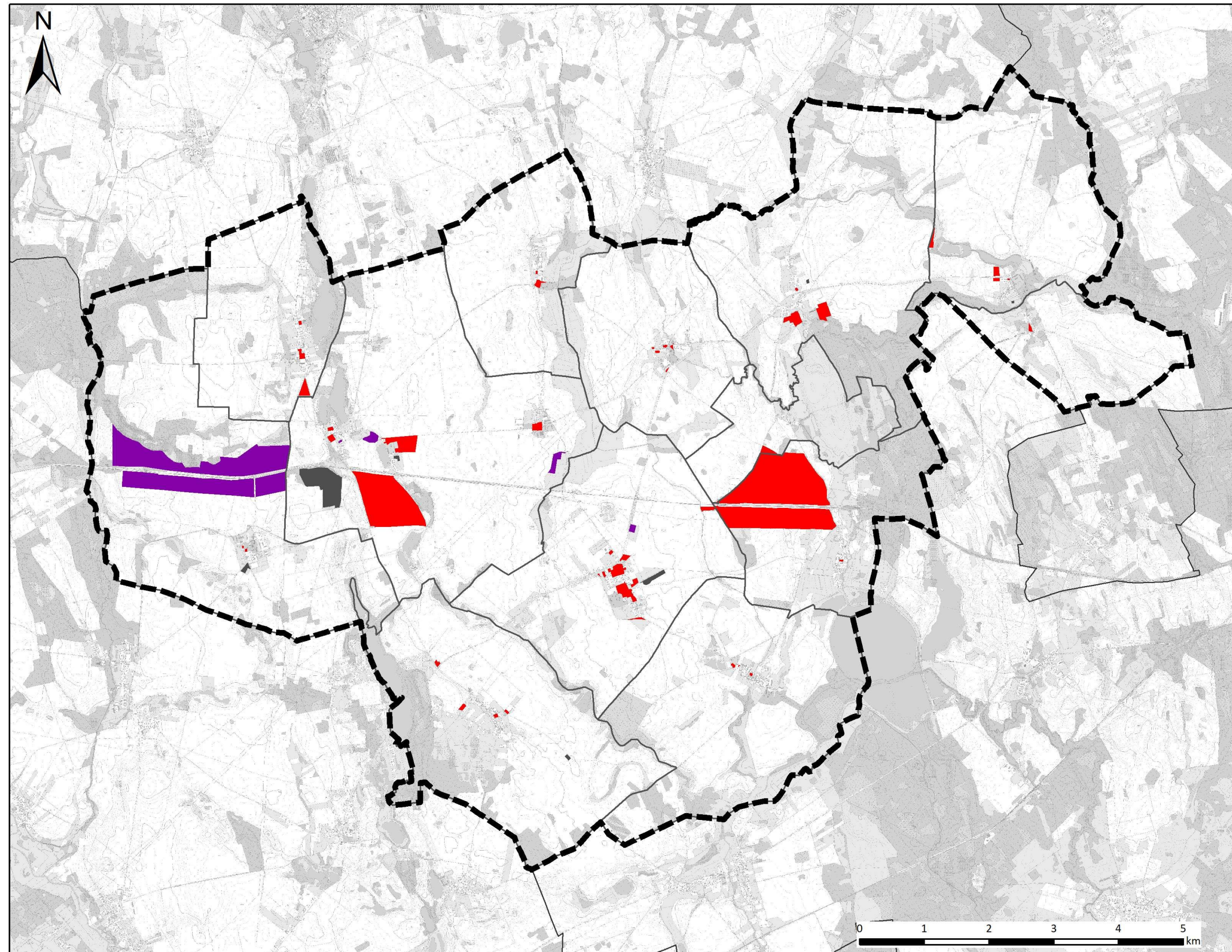
STREFY SU, SP, SI

SU – 47 strefy

SP – 7 strefy

SI – 9 stref

1. Istniejące zagospodarowanie obejmujące usługi komercyjne, publiczne, szkoły i obiekty kultu religijnego
2. tereny przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową oraz infrastrukturę
3. Przeniesienie części terenów ze studium

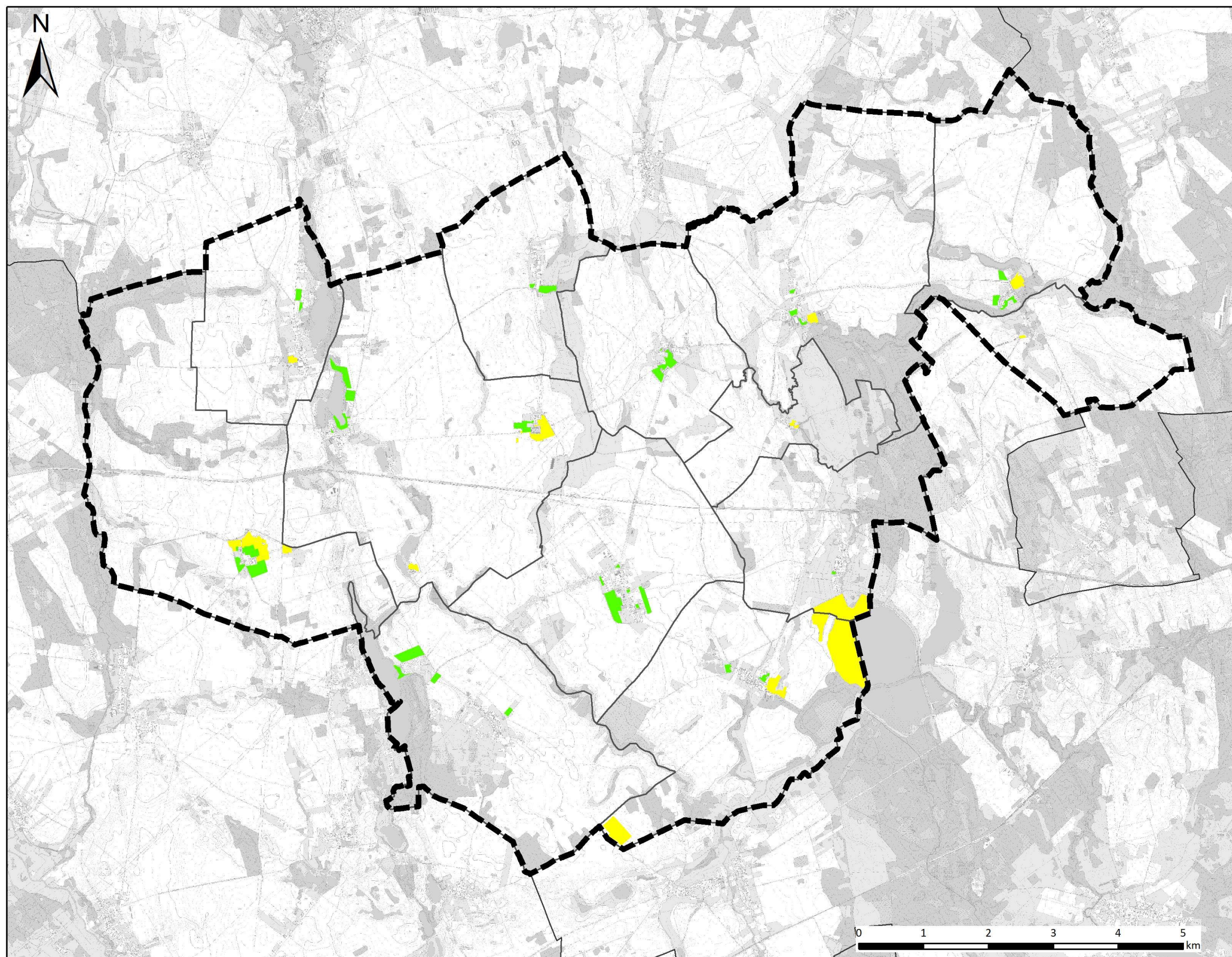


STREFY SR, SN

SR – 14 stref

SN – 46 stref

1. Istniejące zagospodarowanie w postaci parków i skwerów (SN) oraz gospodarstw rolnych stanowiących pozostałości po PGR (SR), stawy hodowlane (SR)
2. Obowiązujące MPZP
3. Poszerzenie w zakresie istniejącego zagospodarowania
4. Tereny plaż (obręb Parlino)
5. Założenia parkowe ujęte w rejestrze zabytków



STREFY SG, SC, SK

SG – 2 strefy

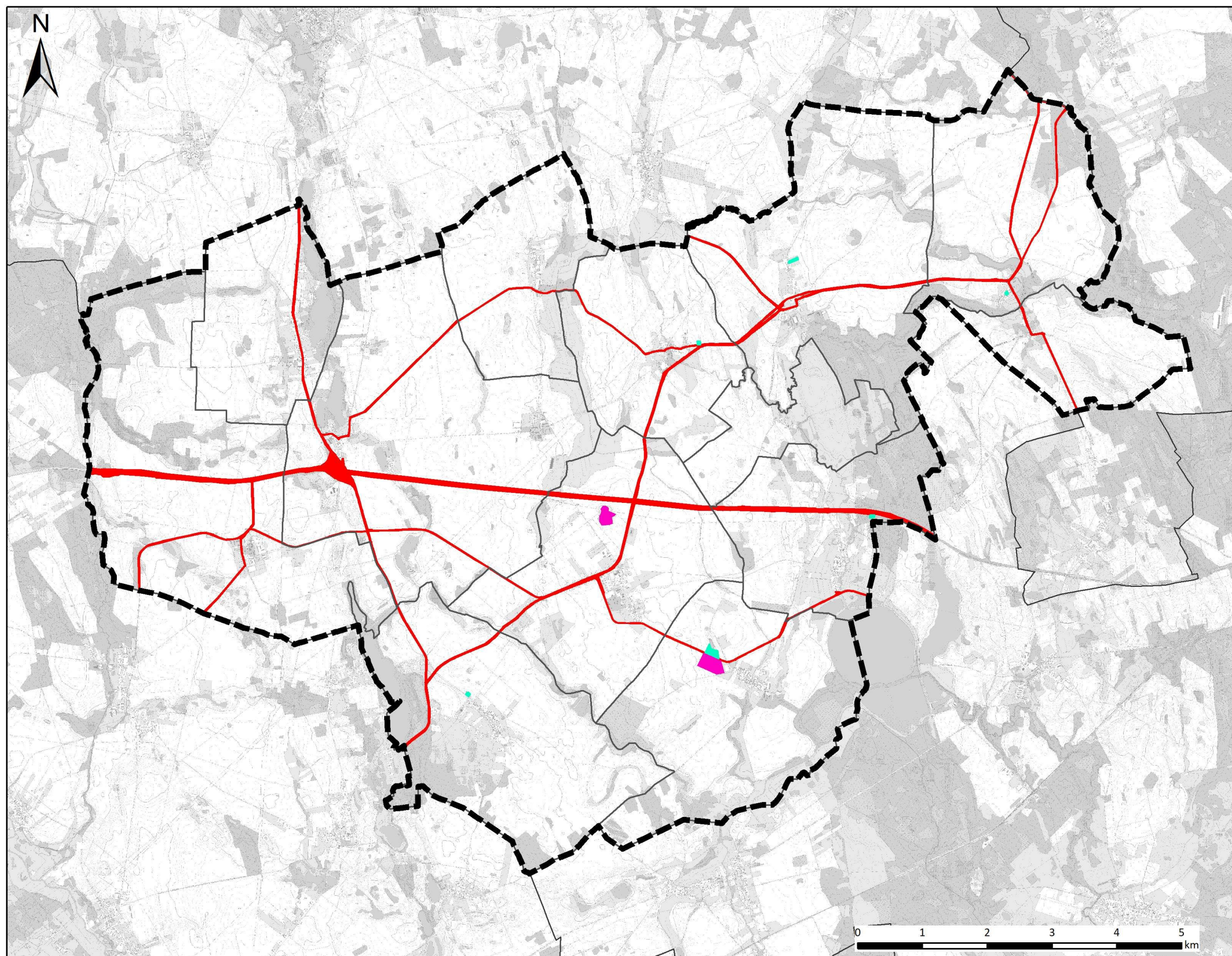
SC – 6 stref

SK – 35 stref

SG – tereny udokumentowanych złóż surowców

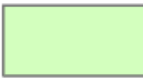
SC – 6 stref cmentarzy (+ ich powiększenie)

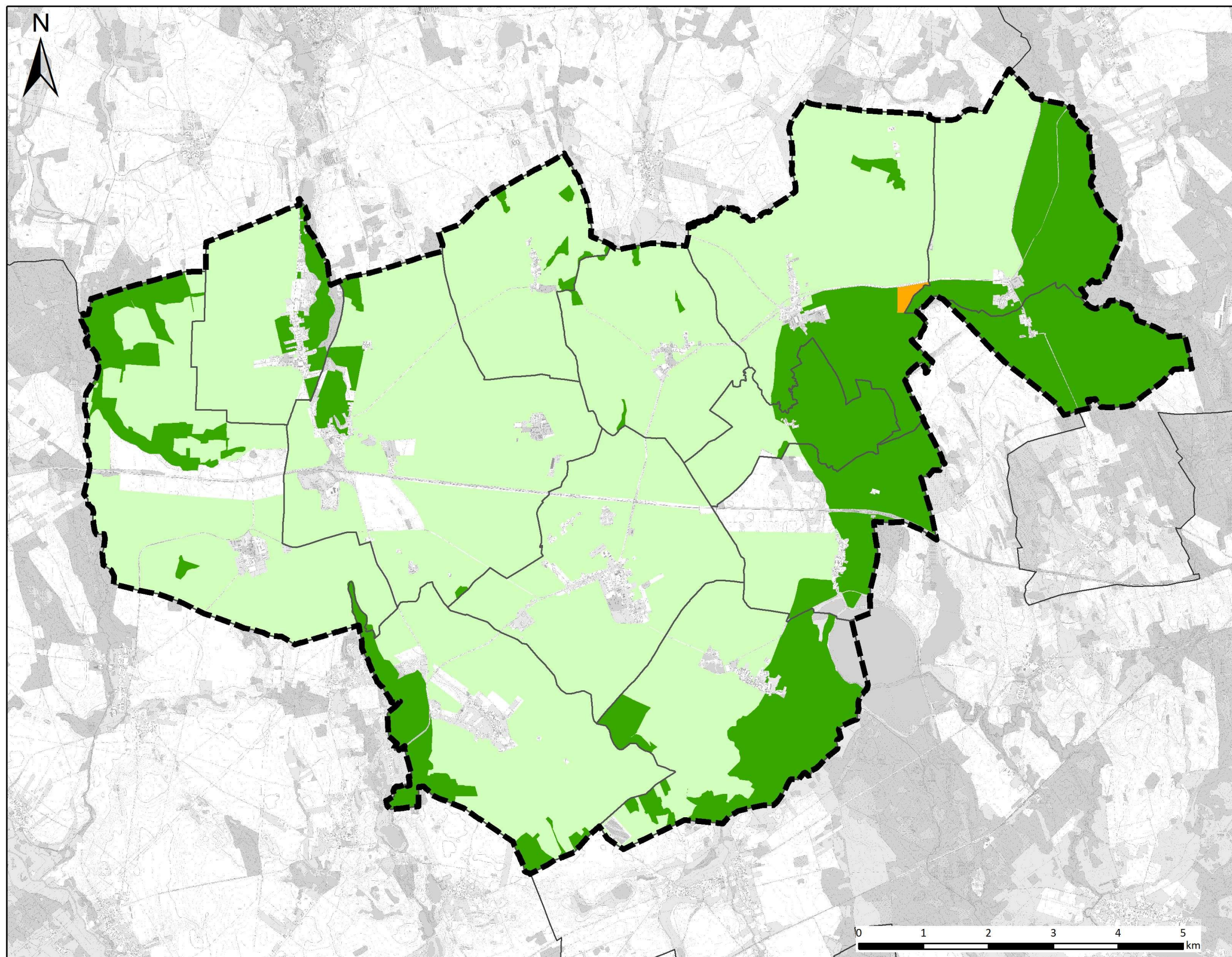
SK - Istniejący układ dróg wojewódzkich i powiatowych oraz dróg zbiorczych oraz linia kolei wąskotorowej ujęta w rejestrze zabytków



STREFY SO

Profile dodatkowe w strefach SO:

-  FOP i lasy:
teren zieleni urządzonej
-  WZ wydane na budowę elektrowni
słonecznej na terenie FOP i lasów:
teren elektrowni słonecznej
-  Pozostałe tereny rolne i zieleni
naturalnej: tereny elektrowni wiatrowej,
teren elektrowni słonecznej, teren
elektrowni
geotermalnej, teren
elektrowni wodnej, teren
zieleni urządzonej



OPINIE I UZGODNIENIA

Projekt planu ogólnego w październiku 2025 r. został wysłany do 41 instytucji opiniujących i uzgadniających, w tym m. in. do:

- ▶ Konserwator Zabytków,
- ▶ Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska,
- ▶ Wód Polskich,
- ▶ Wojewoda Zachodniopomorski.

Wpłynęło 17 odpowiedzi w wyniku, których wprowadzono zmiany do projektu planu.

Ponownych uzgodnień planu dokonano w grudniu 2025 r. po zmianach jakie zaszły w wyniku uwzględnienia uwag.

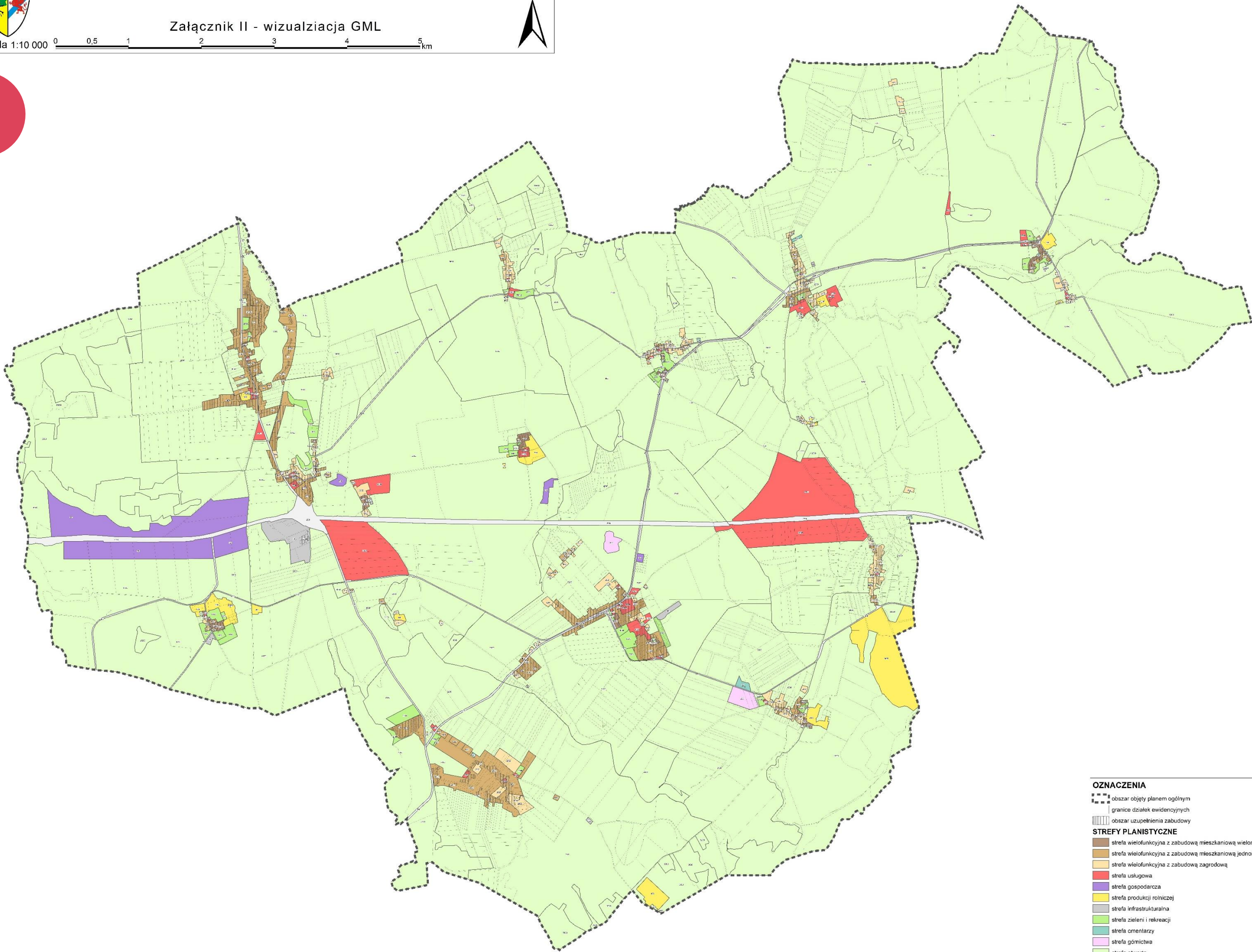
PROJEKT



PLAN OGÓLNY GMINY STARA DĄBROWA N

Załącznik II - wizualizacja GML

skala 1:10 000 0 0.5 1 2 3 4 5 km



OZNACZENIA

- obszar objęty planem ogólnym
- granice działek ewidencyjnych
- obszar uzupełnienia zabudowy

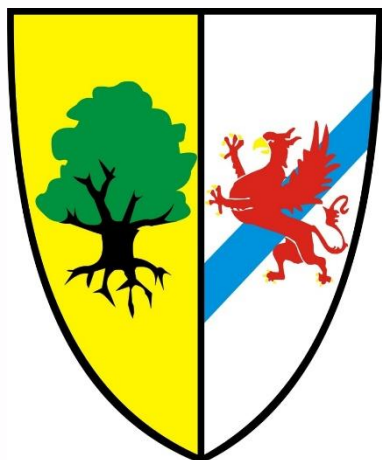
STREFY PLANISTYCZNE

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- strefa usługowa
- strefa gospodarcza
- strefa produkcji rolniczej
- strefa infrastrukturalna
- strefa zieleni i rekreacji
- strefa oświaty
- strefa oświaty
- strefa otwarta
- strefa komunikacyjna

KONSULTACJE SPOŁECZNE

- ▶ zbieranie uwag do projektu planu w terminie **od 2 kwietnia 2026 r. do 8 maja 2026 r.;**
- ▶ spotkanie otwarte - **13 kwietnia 2026 r. (poniedziałek)** o godz. 16:00 w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa
- ▶ dyżur projektanta planu ogólnego - **14 kwietnia 2026 r. (wtorek)** od godz. 16:00 do **godz. 18:00** w budynku Świetlicy Wiejskiej w Nowej Dąbrowie, Nowa Dąbrowa 4D, 73-112 Stara Dąbrowa





PLAN OGÓLNY GMINY STARA DĄBROWA