UCHWAŁA NR XXXV/368/23
RADY GMINY DOBRE

z dnia 22 czerwca 2023 r.

w sprawie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre"

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) art. 12 ust. 1, art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr VI/53/19 Rady Gminy Dobre z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre", uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre", zwane dalej Studium. Opracowanie obejmuje cały teren gminy Dobre w granicach administracyjnych.

2. Studium zostało zawarte w następujących załącznikach do niniejszej uchwały: ·załącznik nr 1 – ustalenia tekstowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre"; ·załącznik nr 2 - rysunek w skali 1:10 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego."; ·załącznik nr 3 - rysunek w skali 1:10 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre. Kierunki zagospodarowania przestrzennego."; ·załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu studium; ·załącznik nr 5 – dane przestrzenne do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre".

§ 2. Traci moc Uchwała Nr VI/35/99 Rady Gminy Dobre z dnia 11 marca 1999 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre oraz Uchwała Nr XXXI/276/14 z dnia 30 maja 2014 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobre.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Waldemar Szymański

WÓJT GMINY DOBRE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ IKIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRE

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXXV/368/23
Rady Gminy Dobre
z dnia 22 czerwca 2023 r.

Dobre, 2023

Zamawiający:

Gmina Dobre
ul. T. Kościuszki 1
05-307 Dobre

Wykonawca:

AMS CONCEPT
architektura urbanistyka wnętrza

AMS Concept Agata M. Stępień
Ul. Bp. M. Jaworskiego 8/44
25-430 Kielce
www.amsconcept.com

Główny projektant:
mgr inż. arch. Agata Stępień, członek Izby Architektów nr SW-0181, członek TUP pod nr 4605

Zespół autorski:
dr inż. arch. Małgorzata Denis, WA-378
mgr inż. Monika Abramowska
inż. Agata Grzelakowska
inż. Sylwia Grzywacz
mgr Anna Pustowska
mgr inż. Paulina Krupińska

WSTĘP....8
CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO....12
1. Związki z obszarami zewnętrznymi....12
1.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030), a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre....12
1.2. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre....13
1.3. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dobre do 2020 a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre....14
1.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre....19
1.3. Plany Odnowy Miejscowości a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre....20
2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu....21
2.1. Położenie i wielkość terenu....21
2.2. Stan zagospodarowania i uzbrojenia terenów....23
2.2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter....23
2.2.2. Hierarchia sieci osadniczej....24
2.2.3 Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych....24
2.3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego....25
2.3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego....25
2.3.2. Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego....27
2.4.1. Wnioski o zmianę studium i planów miejscowych....27
2.4.2. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego....27
3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony....28
4. Stan środowiska....28
4.1. Podstawowe elementy środowiska....28
4.1.1. Ukształtowanie terenu....28
4.1.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne....29
4.1.3. Wody powierzchniowe....30
4.1.4. Wody podziemne....31
4.1.5. Klimat lokalny....31
4.1.6. Gleby....32
4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione (fauna i flora)....33

4.2.1. Obszary Natura 2000....34
4.2.2. Obszary Chronionego Krajobrazu....34
4.2.3. Rezerwaty przyrody....34
4.2.4. Węzły i korytarze ekologiczne....36
4.2.5. Pomniki przyrody....37
4.2.6. Użytki ekologiczne....38
5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej....39
5.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna....39
5.2. Leśna przestrzeń produkcyjna....40
6. Wielkość i jakość zasobów wodnych....41
7. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego....42
8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej....43
8.1. Ogólna charakterystyka środowiska kulturowego....43
8.2. Osadnictwo – rys historyczny....43
8.3. Zabytkowe obiekty....44
8.4. Cmentarze....47
8.5. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne....48
8.6. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne....48
8.6.1. Zabytki gminy Dobre....48
8.6.2. Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków....49
8.6.3. Stanowiska archeologiczne....52
9. Krajobraz gminy Dobre....55
10. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych....56
11. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia....57
11.1. Struktura społeczno – demograficzna gminy....57
11.1.1. Zagadnienia demograficzne....57
11.1.2. Zatrudnienie....59
11.1.3. Struktura usługowa....60
11.1.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne....60
11.2. Infrastruktura społeczna....61
11.2.1. Oświata....61
11.2.2. Administracja....62
11.2.3. Kultura....63

11.2.4. Turystyka i rekreacja....63
11.3. Rolnictwo....64
11.4. Budownictwo....64
12. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia....65
13. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy....66
13.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne....66
13.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego....69
13.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy....71
13.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę....73
13.4.1. Maksymalne w skali gminy Dobre zapotrzebowanie na nową zabudowę....73
14. Stan prawny gruntów....105
15. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych....105
16. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych....105
17. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla....105
17.1. Złoża kopalne....105
17.2. Zasoby wód podziemnych....106
17.3. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla....106
18. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych....107
19. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej....107
19.1. Komunikacja....107
19.1.1. Układ drogowy....107
19.1.2. Transport publiczny....109
19.1.3. Transport kolejowy....109
19.2. Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej....109
19.2.1. Zaopatrzenie w wodę....109
19.2.2. Gospodarka ściekowa....109
19.3. Stopień uporządkowania gospodarki energetycznej....110
19.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną....110
19.3.2. Rurociągi naftowe....111
19.3.3. Zaopatrzenie w ciepło....111
19.3.4. Zaopatrzenie w gaz....112
19.3.5. Energetyka odnawialna....112

19.4. Telekomunikacja i dostęp do Internetu.....114
19.5. Stopień uporządkowania gospodarki odpadami.....114
20. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....116
21. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....116
22. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego. 116
CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRE.....118
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....118
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.....119
2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę.....119
2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy.....129
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....131
3.1. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.....132
3.1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.....132
3.1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach, ochronie gruntów rolnych i leśnych.....133
3.1.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.....133
3.2. Rekreacja i turystyka.....133
4. Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....134
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....137
5.1. Komunikacja.....137
5.1.1. Układ drogowy.....138
5.1.2. Ruch pieszy i rowerowy.....138
5.1.3. Parkingi.....139
5.2. Infrastruktura techniczna.....139
5.2.1. Zaopatrzenie w wodę.....139
5.2.2. Ograniczenia rozwoju wynikające z istniejących i projektowanych stref sanitarnych i bezpieczeństwa.....140
5.2.3. Odprowadzanie ścieków.....140
5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....140

5.2.5. Zaopatrzenie w ciepło.....141
5.2.6. Zaopatrzenie w gaz.....141
5.2.7. Gospodarka odpadami.....142
5.2.8. Telekomunikacja.....142
5.2.9. Ochrona powietrza.....142
5.2.10. Ochrona przed hałasem.....142
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. 143
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....144
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.....144
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....145
10.-Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....145
10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.....145
10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.....146
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....147
11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.....147
11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.....147
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....147
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.....148
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....148
15. Obszary zdegradowane.....149
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....149
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....149
18. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....149
19. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 150
UZASADNIENIE i SYNTEZA.....151

WSTĘP

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre" zwanego w dalszej części „Studium" zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Podstawą do podjęcia prac nad opracowaniem Studium była Uchwała nr VI/53/19 Rady Gminy Dobre z dnia 26 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre", poprzedzona Uchwałą Nr XXVIII/245/17 Rady Gminy Dobre z dnia 28 listopada 2017 roku w sprawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre.

Opracowanie obejmuje cały teren gminy Dobre, w granicach administracyjnych, o powierzchni 124,9 km^2.

Celem Studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego oraz polityki inwestycyjnej i kierunków tych dziedzin gospodarki przestrzennej, które wynikają z przepisów prawa.

Jest to opracowanie ustalające i określające politykę gminy w zakresie gospodarki przestrzennej, stanowiąc jednocześnie podstawę merytoryczną wielu różnych zadań inwestycyjnych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest dokumentem służącym między innymi do następujących działań gminy:

- podejmowanie uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium.

Ustalenia Studium, pomimo iż nie jest ono aktem prawa miejscowego, są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest wykonanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

.

Pierwotne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre" zostało wykonane w 1999 r. i przyjęte Uchwałą Nr VI/35/99 Rady Gminy Dobre z dnia 11 marca 1999 r. Studium to wykonane zostało w zakresie wymaganym ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i obejmowało swoim zasięgiem gminę Dobre w granicach administracyjnych. Studium składało się z m. in. z:

części określającej uwarunkowania przedstawione w formie tekstowej (Diagnoza Stanu) i graficznej,
części określającej kierunki przedstawione w formie tekstowej (Ustalenia) i graficznej.

W 2014 roku Rada Gminy Dobre zmieniła studium dla gminy Dobre. Zmiana Studium gminy Dobre została przyjęta Uchwałą nr XXXI/276/14 z dnia 30 maja 2014 r. Zmiana Studium objęła gminę Dobre w granicach administracyjnych (obszarowe).

Zmiana uchwalona w 2014 roku dotyczyła m. in. zmiany zapisów związanych z nowymi przepisami prawa, aktualizację informacji zawartych w Studium do nowych opracowań oraz zmianę części kierunków,

Przeprowadzone analizy aktualności wykazały konieczność wprowadzenia zasadniczych zmian merytorycznych w Studium, w tym także dostosowania do wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego, przystępując do opracowania nowego dokumentu studium uznano, że nie może on dotyczyć poszczególnych ustaleń. Muszą one równocześnie uwzględniać zmieniające się potrzeby i możliwości rozwojowe gminy, jak również obejmować pełny zakres i formę studium określoną w obowiązujących przepisach prawa. W konsekwencji opracowano tekst i rysunek Studium, stanowiący nowe opracowanie.

W oparciu o zebrane informacje na temat zagospodarowania przestrzennego i stanu społeczno - gospodarczego gminy, usystematyzowano najistotniejsze zjawiska i problemy w formie kompleksowej oceny uwarunkowań oraz wytyczenia kierunków rozwoju ukierunkowanych na osiągnięcie celów równowagi i harmonii przestrzennej.

Poprzez „uwarunkowania" rozumie się zjawiska przyrodnicze, kulturowe, społeczne, ekonomiczne i przestrzenne, które sprzyjają bądź ograniczają możliwość rozwiązywania problemów oraz zaspokajanie potrzeb.

Zgodnie z wyżej wspomnianą ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1. Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.
2. Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
3. Stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.
4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
6. Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.
7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
8. Potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
   a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
   b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
   c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
   d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
9. Stanu prawnego gruntów.
10. Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.
11. Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.
12. Występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.
13. Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.
14. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno - ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.
15. Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.
16. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W Studium określa się w szczególności:

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy (uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
15. Obszary zdegradowane.
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.
17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
18. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - w studium ustala się ich rozmieszczenie.
19. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

Studium obejmuje następujące materiały, stanowiące Załączniki do uchwały zatwierdzającej Studium:

1. **Załącznik nr 1**: ustalenia tekstowe, w skład których wchodzą:
   - I. Wstęp.
   - II. CZĘŚĆ I –„Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”.
   - III. CZĘŚĆ II –„Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.
   - IV. Uzasadnienie i synteza.
2. **Załącznik nr 2**: rysunek w skali 1:10 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.”
3. **Załącznik nr 3**: rysunek w skali 1:10 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.”
4. **Załącznik nr 4**: rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu studium.
5. **Załącznik nr 5**: dane przestrzenne do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre”.

W toku prac nad „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre” wykorzystane zostały między innymi następujące materiały wyjściowe:

1. „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030)” z dnia 27 kwietnia 2012 r. opublikowana w Monitorze Polskim (Monitor Polski 2012, poz. 252) jako załącznik do Uchwały nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.
2. „Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030” - Uchwała nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r.
3. „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” - Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.
4. „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dobre do 2020 roku” - Uchwała Nr XI/60/07 Rady Gminy w Dobrem z dnia 29 listopada 2007 roku;
5. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre ze zmianą
6. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (wykaz obowiązujących planów miejscowych wraz z uchwałami w dalszej części opracowania).
7. „Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Dobre”
8. „Lokalny Program Rewitalizacji Gminy Dobre na lata 2017-2023” – Uchwała nr XXVI/213/17 Rady Gminy Dobre z dnia 28 lipca 2017 roku
9. „Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Gminy Dobre na lata 2015 - 2020” - Uchwała nr VII/48/2015 Rady Gminy Dobre z dnia 15 lipca 2015 roku.
10. „Plan gospodarki odpadami dla gminy Dobre”
11. „Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dobre na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2021” - Uchwała nr XXXII/290/14 Rady Gminy Dobre z dnia 25.06.2014 roku.
12. Wnioski instytucji do Studium.
13. Wnioski osób prywatnych do Studium.
14. Studium ekofizjograficzne.
15. Oficjalna strona internetowa gminy Dobre: http://gminadobre.pl/

CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Związki z obszarami zewnętrznymi.

1.1. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030), a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

„Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 **(KPZK 2030)**" z dnia **27 kwietnia 2012 r. opublikowano w Monitorze Polskim (Monitor Polski 2012, poz. 252) jako załącznik do Uchwały Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r.** Polityka przestrzenna zawarta w KPZK 2030 wyznacza następujące cele polityki przestrzennego zagospodarowania kraju:

- Cel 1. Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.
- Cel 2. Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.
- Cel 3. Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.
- Cel 4. Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.
- Cel 5. Zwiększenie odporności struktury przestrzennej kraju na zagrożenia naturalne i utraty bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.
- Cel 6. Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.

Polityka przestrzennego zagospodarowania gminy Dobre uwzględnia powyższe cele oraz posiada uwarunkowania, które są zgodne i sprzyjają realizacji powyższych założeń.
Przez gminę Dobre przebiegają dwie drogi o charakterze ponadregionalnym:

- Droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów - Płońsk - Wyszogród - Sochaczew - Żyrardów - Mszczonów - Grójec - Góra Kalwaria - Kołbiel - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka.
- Droga wojewódzka nr 637 relacji Warszawa - Okuniew - Stanisławów - Dobre - Liw – Węgrów.

co sprzyja kontrolowanej urbanizacji terenów niezainwestowanych oraz rozwojowi systemu komunikacji i infrastruktury technicznej. Obszar gminy jest częściowo pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co częściowo spełnia Cel 6 koncepcji.

Zgodnie z „Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju", studium powinno także uwzględnić restrukturyzację wsi (*cytat KZPZ 2030):*
„W ramach polityki przestrzennego zagospodarowania i polityki regionalnej, restrukturyzacja obszarów wiejskich ma podstawowe znaczenie dla Polski. Niezbędne jest wzmacnianie potencjału rozwojowego obszarów wiejskich także w wymiarze lokalnym (gminnym, powiatowym i subregionalnym) i rozszerzanie oferty lokalnych rynków pracy, z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych. Obszary wiejskie pełnią wiele funkcji o zasadniczym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju kraju zarówno w sferze produkcji (rolniczej i pozarolniczej), konsumpcji, jak i dostarczania dóbr publicznych, są miejscem życia, pracy i wypoczynku większości społeczeństwa.
Jednocześnie na obszarach tych znajduje się zdecydowana większość form ochrony przyrody oraz prowadzone są rożne rodzaje aktywności gospodarczej, z których najbardziej powszechne i charakterystyczne jest rolnictwo. Dlatego szczególnie istotne jest wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich z wykorzystywaniem ich potencjału endogenicznego oraz wykorzystywanie i wzmacnianie efektów dyfuzji procesów rozwojowych miejskich centrów rozwoju.

Konieczne jest ułatwienie mieszkańcom dostosowania się do zmian strukturalnych poprzez wykorzystanie innych walorów tych obszarów (np. w zakresie ekologii, rozwoju turystyki, produkcji energii w oparciu o lokalne źródła surowców) i zwiększenie możliwości znalezienia zatrudnienia w bardziej produktywnych sektorach gospodarki. Nastąpi to dzięki wsparciu rozwoju zasobów ludzkich, kapitału społecznego oraz inwestycji w infrastrukturę techniczną (transportową, telekomunikacyjną, energetyczną niskich napięć i ochrony środowiska) i społeczną. Ważnym elementem działań restrukturyzacyjnych są ukierunkowane na wzrost roli i jakości działania instytucji publicznych (w tym administracji), obsługujących procesy restrukturyzacyjne oraz służące pobudzaniu aktywności i budowaniu partnerstwa pomiędzy rożnymi grupami społecznymi.

Istotnym kierunkiem działań na rzecz restrukturyzacji obszarów wiejskich, na których funkcja rolnicza pozostanie funkcją dominującą (np. ze względu na uwarunkowania naturalne oraz kulturowe), będą działania zwiększające produktywność działalności rolniczej, w tym koncentrację, dalsze usprawnianie procesów produkcji żywności, organizowanie rynków rolnych, wspomaganie współpracy producentów rolnych oraz zwiększanie możliwości zbytu na rynkach zagranicznych."

1.2. Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

„Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030", przyjęta uchwałą nr 158/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013 r. roku w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030. Dokument strategiczny dla województwa mazowieckiego przewiduje szereg kompleksowych zadań w zakresie podniesienia standardów oraz rozwoju województwa. W Strategii wskazano misję dla Mazowsza, jako „Mazowsze jako najbardziej rozwiniętego gospodarczo regionu w Polsce podejmującego uczestnictwo w rywalizacji z innymi rozwiniętymi regionami, poprzez eliminowanie dysproporcji rozwojowych, rozwój nowoczesnej gospodarki opartej na wiedzy oraz zapewnienie mieszkańcom Mazowsza optymalnych warunków do rozwoju jednostki, rodziny, jak i całej społeczności, przy jednoczesnym zachowaniu spójnego i zrównoważonego rozwoju".

Zadania i programy narzucone przez Strategię mają wpływ na kształtowanie się zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

Do działań operacyjnych w ramach „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030 (aktualizacja)" należą:

1) Rozwój i kształtowanie kapitału społecznego;
2) Tworzenie regionu konkurencyjnego, zdolnego do przyjmowania i wytwarzania innowacji;
3) Kształtowanie i zwiększanie konkurencyjności metropolii stołecznej;
4) Wspomaganie rozwoju obszarów pozametropolitalnych;
5) Promocja Mazowsza.

Zgodnie ze „Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030" analizowanego dokumentu gmina Dobre zlokalizowana jest w Obszarze Metropolitalnym Warszawy. Stanowi rejon turystyczny o znaczeniu lokalnym oraz w granicach obszarów koncentracji budownictwa letniskowego. Gmina zlokalizowana jest w zasięgu obszarów o dużym nasyceniu obiektów zabytkowych i budownictwa ludowego, na terenie którego znajdują się zespoły pałacowo-parkowe.

„Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030" zawiera nadrzędny cel, którym jest „Wzrost konkurencyjności gospodarki i równoważenie rozwoju społeczno-gospodarczego w regionie podstawa poprawy jakości życia mieszkańców". W ramach celu nadrzędnego wskazano trzy cele strategiczne wraz z celami pośrednimi i kierunkami działań.

Cele strategiczne:

1) Budowa społeczeństwa informacyjnego i poprawa jakości życia mieszkańców województwa;
2) Zwiększenie konkurencyjności regionu w układzie międzynarodowym;
3) Poprawa spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej regionu w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Cele pośrednie i kierunki działań:

1) Rozwój kapitału społecznego:
   a) rozwój społeczeństwa informacyjnego i teleinformatyzacji,
   b) wzrostu poziomu wykształcenia i poprawa jakości kadr,
   c) wzrost zatrudnienia w regionie i przeciwdziałanie bezrobociu,
   d) podniesienie standardów ochrony zdrowia i zmniejszenie różnic w dostępnie do świadczeń zdrowotnych,
   e) dążenie do poprawy warunków i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych,
   f) intensyfikacja działań na rzecz rozwiązywania problemów społecznych,
   g) poprawa bezpieczeństwa publicznego
2) Wzrost innowacyjności i konkurencyjności gospodarki regionu:
   a) rozwój MSP oraz wzrost innowacyjności i konkurencyjności,
   b) wspieranie instytucji otoczenia biznesu,
   c) rozwój nowoczesnych technologii z wykorzystaniem własnego potencjału B+R,
   d) rozwój regionalnych sieci kooperacyjnych i przepływu nowoczesnych technologii,
   e) budowa systemu innowacyjnego w regionie;
3) Stymulowanie rozwoju funkcji metropolitalnych Warszawy:
   a) wzmocnienie powiązań Warszawy z otoczeniem regionalnym, krajowym i międzynarodowym,
   b) rozwój i poprawa standardów infrastruktury technicznej,
   c) przeciwdziałanie degradacji krajobrazu i środowiska przyrodniczego OMW,
   d) zahamowanie narastania chaosu w przestrzennym zagospodarowaniu stolicy i jej otoczeniu,
   e) stymulowanie rozwoju m. st. Warszawy i obszaru metropolitalnego poprzez policentryczny rozwój przestrzenny i ożywianie funkcji centrotwórczych;
4) Aktywizacja i modernizacja obszarów pozametropolitalnych:
   a) poprawa dostępności komunikacyjnej i transportu w regionie, w tym lotnictwa cywilnego,
   b) wzmocnienie potencjału rozwojowego ośrodków subregionalnych i malych miast,
   c) wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich,
   d) budowa i rozwój infrastruktury społecznej,
   e) ochrona i rewaloryzacja środowiska przyrodniczego dla zapewnienia trwałego i zrównoważonego rozwoju,
   f) wykorzystanie potencjału endogenicznego OMW do stymulowania całego regionu;
5) Rozwój społeczeństwa obywatelskiego oraz kształtowanie wizerunku regionu:
   a) rozwój społeczeństwa obywatelskiego i integracji regionalnej,
   b) poprawa i promocja atrakcyjności inwestycyjnej w regionie,
   c) promocja i zwiększanie atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej regionu w oparciu i walory środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
   d) kształtowanie tożsamości regionu oraz kreowanie i promocja jego produktu,
   e) współpraca między regionalna i międzynarodowa.

Powyższe cele mają być osiągnięte poprzez działania i szczegółowe zadania w ramach „Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030”.

1.3. Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dobre do 2020 a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

„Strategia zrównoważonego rozwoju Gminy Dobre do 2020 roku" została przyjęta uchwałą Nr XI/60/07 Rady Gminy w Dobrem z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie uchwalenia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dobre do 2020 roku, w której została określona następująca misja Gminy Dobre:

„Chcemy być, bazującą na wykształconych mieszkańcach, Gminą atrakcyjną turystycznie, przyjazną inwestorom, o wysokim poziomie rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, chroniącą zasoby przyrodnicze i kulturowe."

Obszarami i celami strategicznymi do realizacji, a wyznaczonymi w Strategii są: strategiczne programy działań realizacyjnych i zawarte w nich cele operacyjne oraz przypisane do nich kierunki działań.

Cele strategiczne rozwoju Gminy Dobre:

1) Rozwój infrastruktury technicznej, w tym służącej ochronie środowiska przyrodniczego;
2) Rozwój gospodarki lokalnej, w tym rolnictwa, przetwórstwa rolno-spożywczego i turystyki;
3) Rozwój usług społecznych oraz działania na rzecz integracji i kształtowania postaw prospołecznych mieszkańców.

W ramach Strategicznych programów działań realizacyjnych, które określają planowane przedsięwzięcia, zmierzające do osiągnięcia celów strategicznych, wskazano:

1) Likwidacja niedoborów w sieciach i obiektach infrastruktury technicznej:
   a) Dostarczenie mieszkańcom wody pitnej o dobrych parametrach jakościowych:
      - Dokończenie budowy sieci wodociągowej,
      - Budowa trzech stacji uzdatniania wody,
      - Budowa i modernizacja Stacji Uzdatniania Wody na terenie Gminy Dobre

   b) Rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej:
      - Budowa sieci kanalizacji sanitarnej w miejscowościach o zwartej zabudowie i największej gęstości zaludnienia oraz ich podłączenie do zbiorczej (ych) oczyszczalni ścieków,
      - Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach o niskiej intensywności zabudowy i gęstości zaludnienia,
      - Modernizacja oczyszczalni ścieków w Dobrem - dostosowanie do standardów UE,

   c) Rozwiązanie problemu gospodarki odpadami stałymi:
      - Prowadzenie akcji edukacyjnej wśród mieszkańców Gminy na temat selektywnej zbiórki odpadów stałych i negatywnych konsekwencji dla środowiska przyrodniczego z niewłaściwego ich składowania,
      - Upowszechnienie selektywnej zbiórki odpadów stałych - segregacja odpadów w miejscach gromadzenia i w wyznaczonych punktach na terenie Gminy,
      - Likwidacja „dzikich" wysypisk śmieci,
      - Współpraca z gminami sąsiednimi, władzami powiatu mińskiego i województwa mazowieckiego w zakresie gromadzenia, recyklingu, bezpiecznego utylizowania i składowania odpadów stałych,

   d) Zapewnienie mieszkańcom dostaw energii elektrycznej i gazu sieciowego:
      - Modernizacja sieci elektroenergetycznych na terenie Gminy,
      - Budowa stacji 220/15kV - poprawa parametrów technicznych energii elektrycznej dostarczanej odbiorcom,
      - Dalsza gazyfikacja Gminy - realizacja „Koncepcji programowej gazyfikacji Gminy Dobre";

2) Poprawa powiązań komunikacyjnych z otoczeniem oraz modernizacja wewnętrznego układu drogowego:

a) Prowadzenie działań stymulujących i wspierających ponadgminne inwestycje transportowe:

- Wspieranie działań na rzecz polepszenia powiązań transportowych Gminy z otoczeniem,
- Modernizacja drogi wojewódzkiej Nr 637 wraz z budową urządzeń zapewniających wzrost bezpieczeństwa ruchu pieszych, rowerzystów i samochodów,
- Modernizacja dróg powiatowych wraz z budową urządzeń zapewniających wzrost bezpieczeństwa ruchu pieszych, rowerzystów i samochodów,
- Budowa mostów na rzekach, m.in. Rządza i Ossownica,

b) Poprawa standardu gminnego układu drogowego:

- Budowa nowych i modernizacja istniejących dróg gminnych,
- Budowa i modernizacja urządzeń infrastrukturalnych zapewniających poprawę bezpieczeństwa ruchu samochodowego i pieszych - chodniki, oświetlenie uliczne, ścieżki rowerowe, sygnalizacja świetlna, przejścia dla pieszych, „spowalniacze ruchu”,
- Budowa obwodu drogowego do Cegielni;

3) Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego:

a) Systematyczne prowadzenie edukacji ekologicznej i promocji proekologicznego stylu życia wśród społeczności lokalnej:

- Upowszechnianie rzetelnej wiedzy o stanie środowiska przyrodniczego Gminy, jego walorach, zasobach i głównych zagrożeniach,
- Kształtowanie proekologicznych postaw dorosłych mieszkańców Gminy w miejscu ich zamieszkania i wypoczynku,
- Systematyczna edukacja ekologiczna dzieci i młodzieży w szkołach,
- Integracja społeczności lokalnej wokół programu poprawy stanu środowiska przyrodniczego oraz utworzenie lokalnego lobby na rzecz jego skutecznej realizacji,
- Promowanie i wspieranie proekologicznej gospodarki leśnej, nastawionej na wzmocnienie odporności biologicznej lasów oraz zwiększenie lesistości Gminy,

b) Pełna ochrona walorów i zasobów środowiska przyrodniczego:

- Ochrona cennych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego występujących na terenie Gminy,
- Doprowadzenie do należytego stanu czystości rzek przepływających przez teren Gminy,
- Opracowanie gminnego planu zalesień oraz sporządzenie i uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych obszarów - zwiększenie lesistości Gminy,
- Rozwijanie stałej współpracy z sąsiednimi gminami, powiatem mińskim w celu koordynacji działań na rzecz ochrony środowiska,
- Organizowanie i wspieranie działań w zakresie ograniczania uciążliwości zanieczyszczeń i hałasu występujących wzdłuż dróg kołowych o dużym natężeniu ruchu (m.in. wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej, wałów ziemnych, ekranów dźwiękochłonnych),
- Wspieranie działań na rzecz produkcji energii elektrycznej z zastosowaniem naturalnych i ekologicznych źródeł energii,
- Przystosowanie istniejących kotłowni do wykorzystania paliw ze źródeł odnawialnych,

- Rozwiązanie problemu wymiany azbestowych pokryć dachowych oraz ich utylizacji;

4) Wspieranie rozwoju aktywności gospodarczej:

a) Organizacyjne i finansowe wsparcie rozwoju przedsiębiorczości i innowacji:

- Wspomaganie przedsiębiorczości poprzez współdziałanie Władz Gminy z agencjami i fundacjami rozwoju lokalnego oraz lokalnymi przedsiębiorcami,
- Wspieranie działań na rzecz tworzenia pozarolniczych miejsc pracy, zwłaszcza dla absolwentów szkół oraz podnoszenia kwalifikacji zawodowych mieszkańców,
- Utworzenie Gminnego Klubu Pracy i Doradztwa Gospodarczego dla osób poszukujących pracy, chcących rozpocząć działalność gospodarczą i korzystać ze środków finansowych Unii Europejskiej. oraz inwestorów zewnętrznych,
- Opracowanie brakujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i skuteczne egzekwowanie ich ustaleń,
- Wspieranie tworzenia grup producenckich wśród rolników,
- Wspieranie tworzenia gospodarstw agroturystycznych,
- Wspieranie przestawienia się gospodarstw rolnych na produkcję metodami ekologicznymi, tzw. rolnictwo ekologiczne,
- Wykorzystanie walorów historycznych i przyrodniczych Gminy dla aktywizacji funkcji turystyczno-rekreacyjnej,
- Dokończenie melioracji gruntów,
- Uzbrojenie terenów pod nową działalność gospodarczą.,

b) Rozwój turystyki:

- Zorganizowanie cyklu szkoleń dla rolników zainteresowanych prowadzeniem gospodarstw agroturystycznych,
- Wspieranie rozwoju bazy noclegowej i gastronomicznej w Gminie,
- Utworzenie szlaków turystycznych oraz wytyczenie i budowa ścieżek rowerowych,
- Właściwe oznakowanie miejsc atrakcyjnych turystycznie,
- Przygotowanie i realizacja programów odnowy wsi oraz zachowania i ochrony dziedzictwa kulturowego,
- Organizacyjne i finansowe wsparcie ochrony obiektów zabytkowych znajdujących się na terenie Gminy,
- Oczyszczenie koryt rzek: Rządza i Ossownica,
- Odbudowa zbiorników wodnych nad rzeką Rządza,
- Wykorzystanie stawów na cele rekreacyjne, budowa otwartych kąpielisk,
- Utworzenie Gminnego Punktu Informacji dla turystów,
- Opracowanie planu zabudowy rekreacyjnej/letniskowej, uzbrojenie terenów pod tego typu zabudowę zgodnie z wymogami ochrony środowiska przyrodniczego,

c) Promocja Gminy:

- Opracowanie i realizacja kompleksowego programu promocji Gminy, skierowanego do potencjalnych mieszkańców, przedsiębiorców i turystów,
- Utworzenie banku danych o nieruchomościach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, produkcyjną i usługową,
- Tworzenie gminnego zasobu gruntów na cele inwestycyjne. Sukcesywne ich przygotowywanie do zorganizowanej działalności inwestycyjnej (scalanie i podział na działki, budowa podstawowej sieciowej infrastruktury technicznej i dróg),
- Stworzenie kalendarza cyklicznych imprez lokalnych i organizacja imprez kulturalnych, sportowych i turystycznych umożliwiających napływ turystów i integrację mieszkańców - np. Dni Gminy Dobre;

5) Zapewnienie jak najlepszego standardu świadczonych usług społecznych:

a) Poprawa warunków i jakości nauczania w gminnych placówkach oświatowych:

- Stałe doskonalenie programów nauczania w szkołach gminnych oraz podnoszenie kwalifikacji zawodowych przez kadrę pedagogiczną,
- Budowa przedszkola,
- Utworzenie szkoły średniej na terenie Gminy,
- Poprawa dostępności do Internetu w placówkach oświatowych,
- Doposażenie gminnych placówek oświatowych w nowoczesne pomoce dydaktyczne,
- Wsparcie dla edukacji pozaszkolnej dzieci i młodzieży szczególnie uzdolnionej,

b) Poprawa warunków upowszechniania kultury:

- Remont budynku byłej remizy OSP i przeznaczenie go na potrzeby mieszkańców,
- Organizacja miejsc spotkań (klubów) na młodzieży,
- Wspieranie wszelkich form działalności kulturalnej mieszkańców, stowarzyszeń i zespołów,

c) Poprawa stanu bezpieczeństwa publicznego:

- Zacieśnienie współpracy Komendy Powiatowej Policji, Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej, Ochotniczych Straży Pożarnych z mieszkańcami Gminy na rzecz zwiększenia bezpieczeństwa publicznego,
- Zakupy sprzętu dla potrzeb Ochotniczych Straży Pożarnych i Komisariatu Policji,

d) Przeciwdziałanie wykluczeniu społecznemu:

- Rozszerzenie zakresu i osób objętych pomocą społeczną w formie usług opiekuńczych i specjalistycznych,
- Utworzenie wolontariatu przy Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej - pomoc osobom starszym, chorym i niepełnosprawnym. Tworzenie systemu pomocy sąsiedzkiej dla osób potrzebujących,
- Likwidacja barier architektonicznych w obiektach użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych,

e) Rozbudowa infrastruktury sportowo-rekreacyjnej:

- Rozbudowa i modernizacja zaplecza sportowego w szkołach,
- Budowa kompleksu sportowo-rekreacyjnego,
- Budowa basenu,
- Budowa kompleksu sportowo-rekreacyjnego w miejscowościach Drop i Mlęcin;

6) Zapewnienie sprawnej i profesjonalnej obsługi interesantów przez administrację samorządową

a) Poprawa warunków lokalowych Urzędu Gminy i poprawa jakości pracy administracji samorządowej:

- Dostosowanie struktur organizacyjnych Urzędu Gminy do zasad i wymogów zarządzania strategicznego,
- Wybranie i wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego,
- Wybranie i wdrożenie systemu GIS (Systemu Informacji Przestrzennej),
- Wybranie i wdrożenie nowoczesnego systemu obiegu dokumentów,
- Wdrożenie elektronicznego systemu usług dla mieszkańców,
- Zakupy inwestycyjne Urzędu Gminy, w tym stała modernizacja sprzętu i oprogramowania komputerowego,
- Stworzenie gminnych punktów dostępu do Internetu (e-społeczeństwo),
- Nawiązywanie partnerskiej współpracy z zagranicznymi gminami.

Powyższe cele strategiczne zrównoważonego rozwoju gminy Dobre pozostają aktualne i zostały ujęte w Studium. Polityka przestrzenna przyjęta w dokumentach planistycznych gminy Dobre powinna wspomagać ich realizacje.

1.2. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zadania służące realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnych. „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" przyjęto Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 13180 z dnia 28 grudnia 2018 r.). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego w ujęciu potrzeb i celów o charakterze ponadregionalnym. Pełni on również funkcje scalającą założenia ukształtowane na poziomie krajowym i lokalnym. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego* nie jest aktem prawa miejscowego, jednak jego założenia są wiążące przy realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazane w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego"(2018 r.) na terenie gminy Dobre obejmują inwestycje celu publicznego w zakresie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej:

1) inwestycje w zakresie systemu energetycznego: Budowa linii 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów) - Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.));
2) inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja w ramach Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów;
3) inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja w ramach Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017 Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów.

W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego"(2018 r.) wskazano również w granicach gminy Dobre przebieg głównych istniejących elementów systemów energetycznych:

1) systemu sieci elektroenergetycznej: napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Miłosna – Stanisławów –Narew oraz napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Miłosna – Ostrołęka;
2) systemu gazociągów wysokiego ciśnienia: gazociągu DN 700 Kobryń – Hołowczyce – Rembelszczyzna;
3) systemu paliw płynnych: zespołu trzech ropociągów: 2 x DN 800, DN 600 Adamowo –Płock (odcinek wschodni rurociągu „Przyjaźń").

Na terenie Gminy wskazano również istnienie miasta historycznego z XVI w. - miejscowości Dobre.

Powyższe założenia warunkują rozwój Gminy oraz zostaną ujęte w polityce przestrzennej gminy Dobre w dalszej części dokumentu.

1.3. Plany Odnowy Miejscowości a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre.

Plany Odnowy Miejscowości zostały opracowane dla dwóch miejscowości na terenie gminy: Dobre oraz Mlęcin.

W Planach Odnowy Miejscowości zostały wyznaczone obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych, ze względu na położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne. Obszary te zlokalizowane są w centrach poszczególnych miejscowości. Na ich terenie zlokalizowane są najważniejsze punkty o znaczeniu handlowym, usługowym, kulturowym i rekreacyjnym dla danej miejscowości. Wyznaczone tereny wymagają niezbędnej interwencji naprawczej.

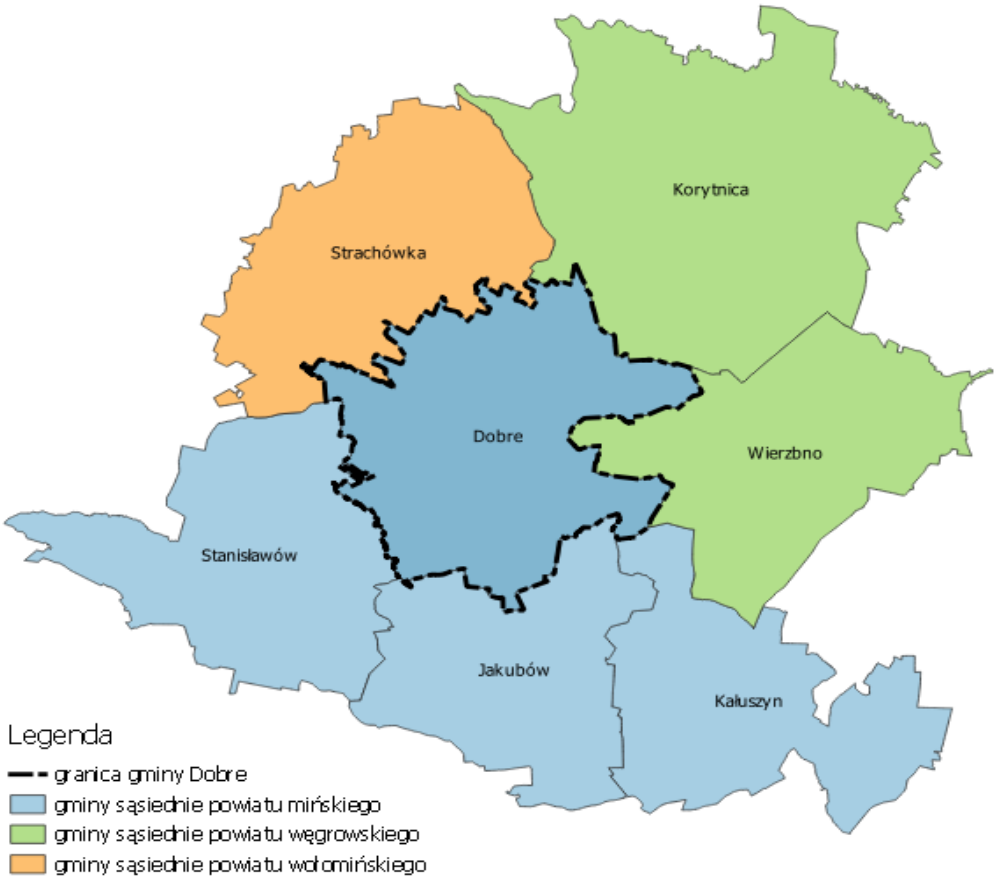
Do obszarów tych należą:

1) w miejscowości Dobre: obszar położony wzdłuż drogi 2212W Jędrzejów- Jakubów - Dobre przebiegającej przez centrum wsi Dobre do granicy z miejscowością Rudzienko, w ramach którego wyróżniono cztery obszary: centrum kulturalno- administracyjne, centrum edukacji szkolnej, centrum sportowo- rekreacyjne oraz centrum edukacji przedszkolnej;
2) w miejscowości Mlęcin: obszar położony w ciągu drogi powiatowej nr 2214W Stanisławów – Mlęcin -Kamionka od początku zabudowy wsi od strony zachodniej (Stanisławowa) do skrzyżowania z drogą powiatową nr 2212W Jędrzejów – Jakubów – Mlęcin - Dobre i dalej w ciągu drogi powiatowej nr 2214W Stanisławów – Mlęcin - Kamionka w kierunku wschodnim tj. do krzyżówki z drogą gminną Mlęcin – Wiśniew na końcu wsi.

2. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

2.1. Położenie i wielkość terenu.

Gmina Dobre położona jest w centralno-wschodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Gmina ma charakter wiejski. Gmina jest gminą graniczną powiatu. Od północnego zachodu graniczy z gminą Strachówka w powiecie wołomińskim, od północnego wschodu i wschodu graniczy z gminami Korytnica i Wierzbno w powiecie węgrowskim. Od południowego wschodu graniczy z gminą Kałuszyn, od południa z gminą Jakubów a od zachodu z gminą Stanisławów.



Rysunek 1 Gmina Dobre na tle gmin sąsiednich, źródło: opracowanie własne

W skład gminy wchodzą 42 sołectwa: Adamów, Antonina, Brzozowica, Czarnocin, Czarnogłów, Dobre I, Dobre II, Dobre III, Duchów, Drop, Gęsianka, Grabniak, Głęboczyca, Jaczewek, Joanin, Kąty Borucza, Kobylanka, Makówiec Mały, Makówiec Duży, Marcelin, Mlęcin, Modecin, Nowa Wieś, Oseczyzna, Poręby Stare, Poręby Nowe, Pokrzywnik, Radoszyna, Rakówiec, Rąbierz Kolonia, Ruda Pniewnik, Rudno, Rudzienko, Rynia, Sąchocin, Sołki, Świdrów, Walentów, Wólka Czarnogłowska, Wólka Kokosia, Wólka Kobylańska oraz Wólka Mlęcka.

Rysunek 2 ***Podział na obręby ewidencyjne Gminy Dobre, źródło: opracowanie własne***

Powierzchnia Gminy Dobre wynosi 12 492 ha.

L.p.	Obręb	Powierzchnia w ha
1.	ADAMÓW	156,952
2.	ANTONINA	126,687
3.	BRZOZOWICA	409,193
4.	CZARNOCIN	202,166
5.	CZARNOGŁÓW	493,437
6.	DOBRE	861,301
7.	DUCHÓW	268,337
8.	DROP	180,281
9.	GĘSIANKA	122,142
10.	GRABNIAK	641,032
11.	GŁĘBOCZYCA	145,798
12.	JACZEWEK	155,814
13.	JOANIN	141,943
14.	KĄTY BORUCZA	640,156
15.	KOBYLANKA	268,705
16.	MAKÓWIEC MAŁY	135,312
17.	MAKÓWIEC DUŻY	270,545

18.	MARCELIN	88,552
19.	MLĘCIN	526,660
20.	MODECIN	193,875
21.	NOWA WIEŚ	431,067
22.	OSĘCZYZNA	273,799
23.	PORĘBY STARE	296,227
24.	PORĘBY NOWE	349,506
25.	POKRZYWNIK	71,655
26.	RADOSZYNA	250,501
27.	RAKÓWIEC	351,710
28.	RĄBIERZ KOLONIA	350,249
29.	RUDA PNIEWNIK	265,600
30.	RUDNO	324,823
31.	RUDZIENKO	962,748
32.	RYNIA	796,096
33.	SĄCHOCIN	108,435
34.	SOŁKI	264,746
35.	ŚWIDRÓW	77,273
36.	WALENTÓW	179,646
37.	WÓLKA CZARNOGŁOWSKA	188,346
38.	WÓLKA KOKOSIA	312,508
39.	WÓLKA KOBYLAŃSKA	339,253
40.	WÓLKA MLĘCKA	267,523
	razem	12 492

Tabela. Podział na obręby Gminy Dobre wraz z danymi dotyczącymi powierzchni ewidencyjnej

Pod względem fizyczno - geograficznym wg klasyfikacji Kondrackiego (2002 r.) gmina Dobre leży w obrębie dwóch mezoregionów: Równina Wołomińska i Wysoczyzna Kałuszyńska, oraz w obrębie dwóch makroregionów: Nizina Środkowomazowiecka, Nizina Południowopodlaska.

Na terenie gminy Dobre zlokalizowane są elementy ponadlokalnej sieci transportowej:

- Droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów - Płońsk - Wyszogród - Sochaczew - Żyrardów - Mszczonów - Grójec - Góra Kalwaria - Kołbiel - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka.
- Droga wojewódzka nr 637 relacji Warszawa - Okuniew - Stanisławów - Dobre - Liw – Węgrów.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. gminę Dobre zamieszkiwało 5 976 osób.

2.2. Stan zagospodarowania i uzbrojenia terenów.

2.2.1. Układ przestrzenny osadnictwa i jego charakter.

Na terenie gminy przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Zabudowa wielorodzinna występuje wyłącznie w miejscowości Dobre.

Istniejący układ przestrzenny charakteryzuje się występowaniem zarówno zwartych jak i rozproszonych form osadnictwa. Większe rozproszenie osadnictwa zauważalne jest na południowy wschód od miejscowości Dobre oraz przy południowej i zachodniej granicy gminy.

Miejscowość Dobre jest najsilniej wyodrębniona w strukturze gminy pod względem przestrzennym. Wynika to z jej funkcji centrotwórczej. Jest ona ośrodkiem administracyjnym, mieszkaniowym oraz usługowym i oświatowym. Centrum Dobrego stanowi zabudowa usytuowana wzdłuż oraz pomiędzy

ul. Kościuszki i ul. Głowackiego. Jest to przede wszystkim zabudowa pełniąca funkcje społeczno-gospodarczą. Punktem głównym i charakterystycznym jest Kościół pw. Św. Mikołaja Bp., wraz z rynkiem położonym na zachód od niego.

Część centralną Dobrego okala zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Dobre charakteryzuje się zabudową zwartą. Znajduje się tam przeważnie zabudowa jednorodzinna. Na obrzeżach miejscowości dominuje zabudowa luźna.

Na terenie całej gminy w tym w miejscowości Dobre występuje zabudowa mieszkaniowa wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków, posiadająca cechy charakterystyczne dla początków XX w.

W obrębie pozostałych wsi występuje przewaga zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Obserwuje się w niektórych miejscowościach rozproszenie zabudowy – szczególnie zabudowy zagrodowej, część natomiast ma układ zwarty.

2.2.2. Hierarchia sieci osadniczej.

Na terenie gminy znajduje się 41 miejscowości. Wśród nich tylko Dobre liczy powyżej 800 mieszkańców. Sieć osadnicza gminy charakteryzuje się dużym udziałem miejscowości małych (do 100 mieszkańców). Jest ich 26. Aż w 7 miejscowościach (Gęsianka, Jaczewek, Joanin, Marcelin, Sąchocin, Świdrów i Wólka Kobylańska) liczba mieszkańców wynosi poniżej 50 osób.

Hierarchia sieci osadniczej na terenie gminy Dobre jest dwustopniowa:

- Nadrzędny centralny ośrodek stanowi miejscowość Dobre, będący podstawowym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej z siedzibą władz samorządowych, ośrodkami w zakresie szkolnictwa, opieki zdrowotnej, kultury, handlu, usług rzemieślniczych i gastronomicznych, produkcji oraz infrastruktury technicznej.
- Ośrodki podrzędne podstawowe tworzą wsie na terenie gminy, gdzie świadczone są usługi na poziomie podstawowym – przeważnie jest to sklep miejscowy, zaopatrujący wieś w podstawowe produkty i świetlice oraz w wybranych wsiach usługi oświatowe i sakralne.

2.2.3 Rozmieszczenie i charakter terenów o funkcjach mieszkaniowych.

Tereny wiejskie gminy charakteryzuje zabudowa zagrodowa zlokalizowana wzdłuż dróg. Układ przestrzenny oparty jest na planie ulicówki.

Na terenie gminy występuje zabudowa zwarta luźna, zabudowa nieregularna rozproszona lub kolonijna, w zależności od wielkości miejscowości oraz liczby mieszkańców. Centralne części większych miejscowości (np. Dobre) charakteryzują się zabudową o charakterze zwartym, która jest typowa dla małych miejscowości.

Występuje typ siedlisk z zabudową wolnostojącą wokół podwórza w kształcie prostokąta, zwrócony szczytem do drogi przechodzącej przez wieś. Ustawienie budynków w stosunku do drogi jest szczytowe lub kalenicowe.

Na obszarze gminy występuje zarówno budownictwo wiejskiej jak i miejskie. Dawna regionalna architektura została wyparta przez murowane domy posiadające zróżnicowany styl.

W chwili obecnej tereny wiejskie mają znaczne rezerwy terenowe pomiędzy istniejącą zabudową. Należy dążyć do ich uzupełniania w celu zapobiegania dalszemu rozpraszaniu zabudowy oraz utworzeniu zwartych kompleksów.

2.3. Analiza planów zagospodarowania przestrzennego

2.3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Gmina Dobre posiada 7% pokrycia swojej powierzchni planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy obowiązuje łącznie 20 planów miejscowych, w tym 7 zmian jednostkowych.

L.p.	Nazwa planu	Data podjęcia uchwały	Data ogłoszenia
1.	Zmiana Miejscowego Panu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi: Dobre, Rudzienko, Rudno przeznaczonej pod zakład ceramiki budowlanej oraz do powierzchniowej eksploatacji surowców	Uchwała nr V/31/99 Rady Gminy Dobre z dnia 20 stycznia 1999 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 20, poz. 420 z dnia 22 kwietnia 1999 r.
2.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Zdrojówki Gmina Dobre	Uchwała nr XXXI/240/2002 Rady Gminy Dobre z dnia 22 marca 2002 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 105, poz. 2286 z dnia 22 kwietnia 2002 r.
3.	Zmiana miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobre we wsi Drop	Uchwała nr X/82/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 299, poz. 7912 z dnia 27 listopada 2003 r.
4.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Mały działki nr 96 i 98 – powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała nr X/83/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 299, poz. 7913 z dnia 27 listopada 2003 r.
5.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Mały działki nr 108 – powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała nr X/84/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 299, poz. 7914 z dnia 27 listopada 2003 r.
6.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Duży części działek nr 248; 249; 252; 253; 256; 257; 260 powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała nr X/85/03 Rady Gminy w Dobrem z dnia 24 października 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 299, poz. 7915 z dnia 27 listopada 2003 r.

7.	Zmiana miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gmin y Dobre, dotyczącej części wsi Drop. Powierzchniowa eksploatacja kopalin	Uchwała nr XI/94/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 314, poz. 9953 z dnia 18 grudnia 2003 r.
8.	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobre w części dotyczącej wsi Makówiec Duży, części działek nr 29/2; 30/2, 36/2 – powierzchniowa eksploatacja złóż kopalin	Uchwała nr XI/95/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 314, poz. 9954 z dnia 18 grudnia 2003 r.
9.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi gminnej Dobre	Uchwała nr XI/96/03 Rady Gminy Dobre z dnia 27 listopada 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 314, poz. 9955 z dnia 18 grudnia 2003 r.
10.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna	Uchwała nr X/86/03 Rady Gminy Dobre z dnia 24 października 2003 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 299, poz. 7916 z dnia 27 listopada 2003 r.
11.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Wólka Kobylańska	Uchwała nr XVII/132/04 Rady Gminy Dobre z dnia 17 czerwca 2004 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 206, poz. 5527 z dnia 17 sierpnia 2004 r.
12.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Rynia	Uchwała nr XXI/160/04 Rady Gminy Dobre z dnia 26 listopada 2004 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 317, poz. 10456 z dnia 27 grudnia 2004 r.
13.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Jaczewek, pod system Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” Gmina Dobre	Uchwała nr XXI/161/04 Rady Gminy Dobre z dnia 26 listopada 2004 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 317, poz. 10457 z dnia 27 grudnia 2004 r.
14.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Dobre	Uchwała nr XXVI/195/05 Rady Gminy Dobre z dnia 25 maja 2005 r.	Dz. Woj. Maz. Nr 156, poz. 5041 z dnia 6 lipca 2005 r.

15.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobre dotyczący części wsi Świdrów	Uchwała nr XXV/218/13 Rady Gminy Dobre z dnia 5 września 2013 r.	Dz. Woj. Maz. poz. 9683 z dnia 16 września 2013 r.
	Zmiana MPZP gminy Dobre dla części wsi Świdrów	Uchwała nr XI/115/20 Rady Gminy Dobre z dnia 25 czerwca 2020 r.	Dz. Woj. Maz. poz. 7294 z dnia 3 lipca 2020 r.
16.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Dobre	Uchwała nr XXXV/306/18 Rady Gminy Dobre z dnia 17 października 2018 r.	Dz. Woj. Maz. poz. 10073 z dnia 25 października 2018 r. Rozstrzygnięcie Nadzorcze z dnia 8 listopada 2018 r. Dz. Woj. Maz. poz. 10997 z dnia 14 listopada 2018 r.
17.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Dobre	Uchwała nr IV/30/19 Rady Gminy Dobre z dnia 27 lutego 2019 r.	Dz. Woj. Maz. poz. 3151 z dnia 7 marca 2019 r.
18.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Makówiec Duży	Uchwała nr VII/69/19 Rady Gminy Dobre z dnia 11 września 2019 r.	Dz. Woj. Maz. poz. 10916 z dnia 19 września 2019 r.
19.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w miejscowości Drop – powierzchniowa eksploatacja kopalin	Uchwała nr XI/114/20 Rady Gminy Dobre z dnia 25 czerwca 2020 r.	Dz. Woj. Maz. poz. 7293 z dnia 7 lipca 2020 r.

2.3.2. Opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Dobre aktualnie nie są sporządzane nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2.4. Ruch budowlany.

2.4.1. Wnioski o zmianę studium i planów miejscowych.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre", w okresie od 2011 roku do 2019 roku, wpłynęło 18 wniosków o zmianę studium oraz zmiany planów miejscowych. Dotyczyły one głównie zmiany przeznaczenia terenów na cele mieszkalne lub letniskowe. Największa liczba wniosków dotyczyła miejscowości Dobre i Wólka Kobylańska

W trakcie procedury sporządzania Studium wpłynęło 54 wniosków od osób prywatnych oraz 11 wniosków od instytucji.

2.4.2. Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Należy zauważyć, iż na obszarach wiejskich charakterystyczną cechą zabudowy była zabudowa zagrodowa. Jednak reguły gospodarki wolnorynkowej uwzględniające takie czynniki mające znaczny wpływ na kształtowanie się struktury przestrzennej układów osadniczych jak: bliskie sąsiedztwo m. st. Warszawa,

rozwój infrastruktury technicznej czy politykę przestrzenną preferującą wielofunkcyjny charakter wsi zmieniły rodzaj i charakter zabudowy terenów gminy.

W latach 2015 – 2019 łącznie wydano ponad 440 decyzji o warunkach zabudowy związanych z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym, produkcją, w tym produkcją rolniczą, usługami oraz infrastrukturą techniczną.

Na przestrzeni lat 2015- 2019 wydano również pozwolenia na budowę dla budynków związanych z produkcją rolniczą, jak i budownictwem mieszkaniowym czy też na budowę infrastruktury technicznej. W latach 2015-2020 na terenie Gminy Dobre wydano 182 pozwolenia na budowę.

Obszar gminy w małej części pokryty jest planami miejscowymi, w związku z tym pozwolenia na budowę wydawane są na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Układ przestrzenny Gminy można podzielić na dwa rodzaje:

- obszar miejscowości Dobre, charakteryzujący się większą presją urbanizacyjną, co powoduje zmianę układu zabudowy wiejskiej rozproszonej na zabudowę zwartą. Obszar ten podlega większej komercjalizacji**.**
- pozostały obszar gminy, posiadający charakter harmonijny, który zakłócony jest miejscowo rozproszeniem układów przestrzennych. Krajobraz ma naturalne cechy. Wsie charakteryzują się dawnym, pasmowym układem z zauważalnym rozproszeniem zabudowy.

Na obszarze gminy występuje zabudowa letniskowa oddalona od zabudowy wsi. Istniejąca zabudowa warunkuje dalszy rozwój osadnictwa na istniejących zasadach zagospodarowania przestrzennego oraz na wyznaczonych terenach sąsiadujących z nimi.

Uwarunkowaniem jest konieczność zachowania walorów krajobrazowych, istniejących na terenach chronionych oraz wzdłuż obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Utrzymanie dotychczasowej poprawnej kondycji różnorodnych składników środowiska przyrodniczego tj. doliny cieków, terenów roślinności, terenów rolniczych, wymaga dalszej prawidłowej gospodarki i kontynuowania działań poprawy stanu środowiska przyrodniczego.

Na całym obszarze gminy Dobre należy dążyć do harmonizacji zabudowy poprzez budowanie zabudowy plombowej i próby zwarcia zabudowy wiejskiej.

4. Stan środowiska.

4.1. Podstawowe elementy środowiska.

4.1.1. Ukształtowanie terenu.

Rzeźba terenu na obszarze gminy Dobre jest zróżnicowana. Związana jest z zasięgiem występowania zlodowaceń Środkowopolskich, w obrębie zlodowacenia Warty. Rzeźba terenu Gminy została ukształtowana głównie w wyniku działania procesów fluwialnych, fluwioglacjalnych, denudacyjnych i eolicznych.

Gmina według regionalizacji fizycznogeograficznej Polski znajduje się w granicach dwóch mezoregionów: Równiny Wołomińskiej (318.78) i Wysoczyzny Kałuszyńskiej (318.92), zlokalizowanych w makroregionie Niziny Środkowomazowieckiej i Niziny Południowopodlaskiej w podprowincji Niziny Środkowopolskich prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego.

Równinę Wołmińską tworzą głównie równiny sandrowe niższe oraz fragmenty wysoczyzny morenowej płaskiej. Równiny sandrowe ukształtowane zostały w wyniku akumulacji wód roztopowych topniejącego lodowca oraz brył martwego lodu. Ich wytopienie spowodowało powstanie obniżeń jeziornych, które z czasem zaniknęły tworząc torfowiska. Równina poprzecinana jest przez dopływy Narwi i Bugu – rzeki Rządzy, Boruczy i Osownicy. Maksymalna wysokość terenu wynosi ok. 110 m n.p.m.

Obszar Wysoczyzny Kałuszyńskiej posiada charakter wysoczyzny morenowej płaskiej i równiny sandrowej. Wysoczyzna morenowa urozmaicona jest przez rzeźby polodowcowe, do których zaliczane są pagórki moren czołowych akumulacyjnych. W południowej części wysoczyzny morenowej, tworzącej Wysoczyznę Kałuszyńską, stwierdzono występowanie ozów i kemów. W obszarze rozpoznano również liczne wydmy i równiny piasków. Z kolei równina sandrowa powstała w wyniku recesji lądolodu została wyraźnie przeobrażona. Teren Wysoczyzny obniża się w kierunku północnym. Maksymalna wysokość terenu wynosi 223,1 m n.p.m, zaś największa deniwelacja osiąga poziom 90 m.

4.1.2. Budowa geologiczna i surowce mineralne.

Pod względem geologicznym obszar gminy Dobre zlokalizowany jest w obrębie Niecki Warszawskiej, stanowiącej część Synklinorium Brzeżnego. Niecka Warszawska należy do słabo urozmaiconych obszarów, które pozostają mocno sfałdowane w części północnej oraz mało niesfałdowane w części południowej. Obszar Niecki Warszawskiej poprzecinany jest przez rozwiniętą siecią rzeczną. Obszar Niecki Warszawskiej budują głównie utwory trzecio- i czwartorzędowe.

Rolę w kształtowaniu rzeźby terenu w granicach gminy Dobre miało Zlodowacenie Środkowopolskie w stadiale zlodowacenia Warty. Obszar Gminy budują przede wszystkim utwory pochodzenia wodnolodowcowego i lodowcowego, miejscami fluwialnego, tj.: piaski i żwiry sandrowe, piaski i żwiry stożków napływowych, piaski eoliczne, lokalnie w wydmach oraz gliny zwałowe, ich zwietrzeliny oraz piaski i żwiry lodowcowe.

Na terenie gminy Dobre występuje siedemnaście udokumentowanych złóż kopalin, z czego pięć udokumentowanych złóż kopalin: Drop, Drop, Taduszów, Taduszów I, Makówiec Duży zostało skreślone z bilansu. Złoża aktualnie widniejące w krajowym bilansie zasobów na terenie Gminy zlokalizowane są w miejscowościach: Dobre, Walentów, Rąbierz, Kolonia, Antonina, Drop, Makówiec Duży. Występujące tu kopaliny to: złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej i kruszywa naturalne.

<u>Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej</u> zostało udokumentowane w złożach:

1) Dobre o powierzchni 16,027 ha, złoże rozpoznane wstępnie, zatwierdzone decyzją nr KZK/012/M/5131/85/87 wg stanu na 1986-03-31;
2) Osęczyzna o powierzchni 24,875 ha, zatwierdzone decyzją nr KZK/012/M/5140/86 wg stanu na 1986-03-31;
3) Taduszów Rudzienko o powierzchni 72,300 ha, złoże zagospodarowane, zatwierdzone decyzją nr PŚ-II.7427.70.2011.KK wg stanu na 2010-12-31.

<u>Kruszywo naturalne</u> zostało udokumentowane w złożach:

1) Dobre I o powierzchni 1,041 ha, eksploatacja złoża zaniechana, złoże zatwierdzone decyzją nr OR 7511/5/2003 wg stanu na 2006-12-31;
2) Drop I o powierzchni 0,790 ha, złoże zagospodarowane, zatwierdzone decyzją nr WS.6528.2.2019 wg stanu na 2018-12-31;
3) Drop II o powierzchni 1,249 ha, złoże rozpoznane szczegółowo, zatwierdzone decyzją nr OR 7511/4/2005 wg stanu na 2005-12-31;
4) Drop III o powierzchni 1,372 ha, złoże rozpoznane szczegółowo, zatwierdzone decyzją nr WS.6528.16.2019 wg stanu na 2018-12-31;
5) Makówiec Duży o powierzchni 0,560 ha, eksploatacja złoża zaniechana, zatwierdzone decyzją nr GT-IV-8513/4/83 wg stanu na 1983-02-01;
6) Makówiec Duży 1 o powierzchni 1,352 ha, złoże eksploatowane okresowo, zatwierdzone decyzją nr GL.7510/1/2009 wg stanu na 2008-12-31;
7) Makówiec Duży 2 o powierzchni 1,868 ha, eksploatacja złoża zaniechana, zatwierdzone decyzją nr WS.6528.4.2011 wg stanu na 2011-03-17;
8) Makówiec Duży III o powierzchni 3, 349 ha, złoże rozpoznane szczegółowo, zatwierdzone

decyzją nr PŚ-II.7427.62.2014 wg stanu na 2013-12-31;

9) Makówiec Mały o powierzchni 0,836 ha, złoże rozpoznane szczegółowo, zatwierdzone decyzją nr WS 7511/2/2007 wg stanu na 2006-12-31;
10) Modecin o powierzchni 0,559 ha, złoże rozpoznane szczegółowo, zatwierdzone decyzją nr GL.6528.1.2011 wg stanu na 2010-12-31.

W granicach gminy Dobre zgodnie z Mapą geośrodowiskową stwierdzono występowanie obszarów perspektywicznych złóż piasku.

Warunki budowlane

W granicach gminy Dobre występują grunty o korzystnych warunkach dla posadowienia zabudowy. Należą do nich obszary o gruntach niespoistych średniozagęszczonych i zagęszczonych, gdzie nie występują zjawiska geodynamiczne (ruchy masowe, osuwiska) i poziom zwierciadła wód gruntowych znajduje się powyżej 2,0 m p.p.t. Najbardziej korzystne warunki dla budownictwa panują na obszarach morenowych glin piaszczystych oraz iłów i mułków plioceńskich. Z kolei najmniej korzystne warunki budowlane stwierdzono na gruntach słabonośnych (torfach, namułach torfowych, glinach pylastych, iłach, mułkach) oraz w miejscach, gdzie poziom zwierciadła wód gruntowych znajduje się poniżej 2,0 m p.p.t., a także w sąsiedztwie dolin rzecznych (obszary podmokle, zabagnione). Niekorzystne warunki mogą również wystąpić w miejscach zaburzeń glacitektonicznych, gdzie wskazane byłoby sporządzenie dokumentacji geologicznej.

4.1.3. Wody powierzchniowe.

Obszar gminy Dobre znajduje się w dorzeczu rzeki Narew i podzielony jest na dwa obszary zlewni: północna część gminy Dobre należy do zlewni rzeki Osownica, południowa zaś należy do rzeki Rządzy. Na terenie gminy występują również mniejsze cieki, tj.: Cienka, Kobylanka, Pniewniczanka, Świdrowianka i Boruczanka.

Rzeka Rządza swoje źródło czerpie na wysokości około 185 m n.p.m.. W górnym biegu dolina rzeczna osiąga szerokość nawet do 700 m. Wschodnią część zlewni rzecznej tworzą zdenudowane wzgórza czołowo - morenowe, przez które przebiega dział wodny. Z kolei zachodnia część kształtuje płaska morena denna, piaszczysta. Część północno - zachodnia zlewni zbudowana jest z piasków zwałowych, miejscami zwydmionych. Część południowo - wschodnią pokrywają piaski i żwiry stożków napływowych. Rzeka Rządza znajduje swoje ujście do zatoki Jeziora Zegrzyńskiego.

Rzeka Osownica swoje źródło znajduje w miejscowości w okolicach Wiśniewa (woj. maz., powiat mławski) na wysokości około 194 m n.p.m. i uchodzi do Liwca (woj. maz., powiat węgrowski) na wysokości ok. 95 m n.p.m. Osownica w górnym biegu przepływa po utworach nieprzepuszczalnych, w środkowym i dolnym z kolei po żwirach i piaskach.

Na terenie gminy Dobre znajdują się nieliczne zbiorniki wodne o charakterze lokalnym. Stanowią one głównie zbiorniki pochodzenia antropogenicznego. Wody powierzchniowe stojące to głównie stawy hodowlane w gospodarstwach rolnych, zlokalizowane w sąsiedztwie mniejszych cieków, stawy znajdujące się w parkach podworskich, pełniące funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, i oczka wodne. Największym kompleksem stawów jest zespół we wsi Rudzienko, na południe od miejscowości Dobre, położony w zlewni rzeki Rządzy.

Na terenie gminy Dobre znajduja się zbiorniki retencyjne pełniące funkcje przeciwpożarowe w miejscowościach Poręby Nowe, Pokrzywnik i Kobylanka.

Zgodnie z *Programem małej retencji dla Województwa Mazowieckiego* (2008 r.) na terenie gminy Dobre nie są zlokalizowane elementy sieci hydrograficznej wchodzące w skład obiektów małej retencji województwa mazowieckiego.

Gmina Dobre znajduje się w zasięgu następujących Jednolitych Części Wód Powierzchniowych

rzecznych: Cienka (RW2000172671689), Osownica (RW200017266889) oraz Rządza od źródeł do Cienkiej bez Cienkiej (RW200017267167).

W granicach Gminy stwierdzono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne.* Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego w sąsiedztwie głównych rzek gminnych zlokalizowane są obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj.: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz wysokie i wynosi raz na 10% (10 lat).

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane są w granicach miejscowości: Wólka Czarnogłowska, Czarnogłów - rz. Osownica oraz Gęsianka, Wólka Mlęcka, Rakówiec, Osęczyzna – rz. Rządza.

Ponadto tereny zlokalizowane w sąsiedztwie pozostałych cieków występujących na terenie Gminy mogą być również narażone na okresowe podtopienia.

4.1.4. Wody podziemne.

Wody podziemne stanowią podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze. Użytkowe poziomy wodonośne na obszarze gminy Dobre związane są głównie z pierwszego poziomu utworów czwartorzędowych.

Według podziału Polski na regiony zwykłych wód podziemnych gmina Dobra położona jest w prowincji północno–kenozoicznej (niżowej) (A), w makroregionie mazowiecko–podlasko–mazurskim (A1), w regionie II niecki mazowieckiej, w podregionie centralnym (warszawskim) (IIb) (wg B. Paczyńskiego).

Obszar gminy Dobre znajduje się w zasięgu jednolitych części wód podziemnych nr 54 (PLGW 2000054) oraz nr 55 (PLGW 2000055). Dla JCWPd nr 54 główną zlewnię wód stanowi Wisła (I) oraz Narew (II), z kolei w granicach JCWPd nr 54 Bug (III). W granicach JCWPd nr 54 występują trzy pietra wodonośne: piętro czwartorzędowe, piętro paleogensko-neogenskie oraz piętro kredowo-paleogenskie. W ramach JCWPd nr 54 rozpoznano dwa pietra wodonośne: piętro czwartorzędowe oraz piętro paleogensko-neogenskie. W utworach czwartorzędowych główny poziom wodonośny w granicach JCWPd nr 54 znajduje się ok. 0,5-100 m p.p.t., z kolei JCWPd nr 55 położony jest 0-51 m p.p.t. Wydajność potencjalna studni w granicach Gminy waha się od 10 do 70 m^3/h.

Żaden z obszarów Jednolitych Części Wód Podziemnych nie jest zagrożony ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych wskazanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Gmina znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wod Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" oraz nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna)", które należą do zbiorników porowych. Średnia głębokość ujęć w granicach GZWP wynosi około 180 m, z kolei zasoby dyspozycyjne wynoszą ok. 250 tys. m^3/dobę. W obrębie GZWP nr 215 i GZWP nr 2151 nie wskazano obszarów najwyższej (ONO) i wysokiej (OWO) ochrony wód podziemnych.

4.1.5. Klimat lokalny.

Pod względem klimatycznym obszar Gminy położony jest w regionie o silnej przewadze wpływów kontynentalnych. Występuje tu duża roczna amplituda powietrza. Obszar charakteryzuje się późnymi i krótkimi wiosnami, długimi i słonecznymi latami oraz długimi i mroźnymi zimami. Okresy zimowe odznaczają się długo otrzymującą się pokrywą śnieżną oraz występowaniem zwiększonych opadów atmosferycznych.

Średnia temperatura najchłodniejszego miesiąca (styczeń) wynosi 3,2°C, natomiast średnia temperatura najcieplejszego miesiąca (lipca) 18,2°C. Średnioroczna temperatura powietrza to 7,0°C i jest wyraźnie niższa od średniej rocznej dla Polski, która wynosi 8,2°C. Zimy charakteryzują się znaczną długością (powyżej 90 dni). Ponadto teren ten cechuje się dość długim okresem bezprzymrozkowym (ok. 250 dni).

Średni roczny opad deszczu wynosi 560-623 mm. Pokrywa śnieżna zalega średnio 74 dni w ciągu roku.

Kierunki i rozkład wiatru w ciągu roku warunkowane są ogólną cyrkulacją powietrza atmosferycznego oraz, w mniejszym stopniu, ukształtowaniem terenu. Średnia prędkość wiatrów w ciągu roku wynosi 30 m/s.

Lokalnie mogą występować zmiany warunków klimatycznych, szczególnie w obniżeniach terenu (w dolinach rzek). Przykładowe zjawiska zachodzące tam to: zwiększona częstotliwość występowania mgieł, zwiększona wilgotności powietrza oraz inwersja termiczna.

W obszarach leśnych możliwe jest występowanie charakterystycznego mikroklimatu leśnego. Kształtowany jest on przez ekosystem leśny, w granicach którego występuje duże zróżnicowanie i bogactwo elementów środowiska przyrodniczego. W obrębie podszytu obserwuje się silne zacienienie, zmniejszoną siłę wiatru i niższą temperaturę, a także zwiększoną wilgotność powietrza.

Zjawisko suszy

Susza należy do zjawisk o zasięgu regionalnym, odznaczających się występowaniem deficytu wody poniżej warunków naturalnych. Wyróżnia się cztery typy suszy: atmosferyczną, rolniczą, hydrologiczną i hydrogeologiczną.

Gmina należy do obszarów zagrożonych występowaniem suszy atmosferycznej oraz suszy rolniczej. Na obszarze Gminy występuje również zagrożenie suszą hydrologiczną.

4.1.6. Gleby.

Gleby należą do elementów środowiska przyrodniczego w sposób znaczny oddziałującego na stan produkcji rolniczej oraz bioróżnorodności. Ich możliwości produkcyjne zalezą od warunków geomorfologicznych i klimatycznych.

Teren Gminy należy do obszarów o słabych warunkach glebowych. Na terenie gminy Dobre przeważają użytki rolne niskich klas bonitacyjnych. Gleby najsłabszej klasy bonitacyjnej V i VI stanowią prawie 55% powierzchni gruntów ornych.

Grunty orne w I i II klasie bonitacyjnej nie występują na terenie gminy Dobre, a w klasie III zajmują 5,7% ogólnej powierzchni gruntów ornych w gminie.

Na terenie gminy stwierdzono występowanie kompleksów glebowych:

1) kompleksu zbożowo-pastewnego słabego na glebach bielicowych i pseudobielicowych;
2) kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego na glebach brunatnych wyługowanych i brunatnych kwaśnych;
3) kompleksu żytniego bardzo słabego (żytnio-łubinowego) na glebach brunatnych wyługowanych i brunatnych kwaśnych;
4) kompleksu żytniego słabego na glebach bielicowych i pseudobielicowych oraz na glebach brunatnych wyługowanych i brunatnych kwaśnych;
5) kompleksu żytniego dobrego na glebach bielicowych i pseudobielicowych;
6) kompleksu żytniego bardzo dobrego (pszenno-żytniego) na glebach bielicowych i pseudobielicowych;
7) kompleksu pszennego dobrego na glebach bielicowych i pseudobielicowych.

Gleby na terenie gminy wykształcone zostały głównie na: piaskach gliniastych lekkich pylastych silnie szkieletowych, piaskach słabogliniastych, piaskach gliniastych lekkich, glinach lekkich i piaskach luźnych.

Zmiany przeznaczenia gruntów klasy III na terenie gminy wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Ze względu na ich przyrodnicze znaczenie działania władz samorządowych powinny dążyć do utrzymania dobrych warunków glebowych. Podejmowane przez władze działania skoncentrowa-

ne winny być wokół minimalizacji dokonywania przekształceń gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz eliminowanie potencjalnych źródeł zanieczyszczeń. W pierwszej kolejności na potrzeby rozwojowe Gminy powinny być przeznaczane grunty położone w obrębie lub w sąsiedztwie terenów już zainwestowanych, położone w zasięgu istniejącej lub planowanej infrastruktury technicznej. Prowadzona dotychczas na terenie Gminy polityka przestrzenna uwzględniała powyższe aspekty w aktach prawa miejscowego.

W celu poprawy struktury przyrodniczej oraz jakości gleb zaleca się wprowadzanie roślinności śródpolnej oraz pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż cieków oraz dróg, a w szczególności wokół terenów powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych. Stanowiska zieleni wysokiej wpływają na poprawę struktury przyrodniczej obszaru (przeciwdziałanie nadmiernemu uproszczeniu agrocenoz) oraz warunki agroklimatyczne (zmniejszenie erozji wietrznej gleb, dłuższe utrzymywanie pokrywy śnieżnej, zwiększenie wilgotności). Zieleń izolacyjna wpływa także na poprawę walorów estetyczno-krajobrazowych terenów w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

4.2. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione (fauna i flora).

Faunę w granicach administracyjnych gminy Dobre, woj. mazowieckie, tworzą przede wszystkim zbiorowiska naturalne, do których zaliczane są: lasy, w tym lasy stanowiące własność prywatną i państwową, kompleksy zadrzewień śródpolnych i dolinnych, roślinność pól uprawnych, a także zbiorowisk roślinności towarzyszącej terenom zurbanizowanym. Do najbardziej wartościowych obszarów, bogatych w różne zbiorowiska gatunków roślin, należą obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

W granicach gminy Dobre występują formy ochrony przyrody, o których mowa w rat. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (na podstawie centralnego rejestru form ochrony – prowadzonego przez Generalną Dyrekcję Ochrony Środowiska):

1) rezerwat przyrody „Torfowisko Zawały" wraz z otuliną;
2) pomniki przyrody.

Na terenie rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały" rozpoznano jedno z najlepiej zachowanych torfowisk mszysto-turzycowych i mszarów klasy Scheuchzerio-Caricetea nigrae, należące do niskoturzycowych, bogatych w mszaki zbiorowisk bagiennych, emersyjnych darniowych torfowisk przejściowych i niskich oraz dolinkowej fazy torfowisk wysokich. Lacznie na terenie rezerwatu przyrody i jego otuliny, zlokalizowanych granicach obrębu Kąty-Borucza, stwierdzono występowanie 88 gatunków roślin naczyniowych.

W kompleksach leśnych na terenie rezerwatu przyrody występują głównie bory sosnowe (*Dicrano-Pinion),* uzupełnione przez niewielkie siedliska boru bagiennego *(Vaccinio uliginosi-Pinetum) oraz* boru świeżgo subkontynentalnego *(Peucedano-Pinetum)* i subatlantyckiego *(Leucobryo-Pinetum)*.

W granicach rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały" rozpoznano również siedliska przyrodnicze, o których mowa w dyrektywie Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, której celem jest m.in.: wspieranie zachowania różnorodności biologicznej przy uwzględnieniu wymagań gospodarczych, społecznych, kulturowych i regionalnych. Zaliczają się do nich: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne, torfowiska przejściowe i trzęsawiska oraz bory i lasy bagienne.

Ponadto w obszarze istnieją gatunki roślin o charakterze regionalnym, tj.: świbki błotna *(Triglochin palustris)* i żurawiny błotne *(Oxycoccus quadripetalus)*.

W granicach gminy Dobre stwierdzono występowanie siedlisk roślinności objętej ochroną na podstawie wskazanej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409). Do grupy gatunków chronionych zaliczają się gatunki roślin objętych ochrona ścisłą: rosiczki okrągłolistne *(Drosera rotundifolia, rosiczkowate)*, bagna zwyczajne *(Ledum palustre, wrzosowate)*, widłaczki torfowe *(Lycopodiella inundata, widłakowate)* i widłaki jałowcowate *(Lycopodium annotinum, widłakowate)* oraz gatunki roślin objętych ochrona częściową: bobrki trójlistkowe *(Menyanthes trifoliata, bobrkowate)*, modrzewnice zwyczajne *(Andromeda polifolia,*

wrzosowate), torfowce błotne *(Sphagnum palustre, torfowcowate)*, torfowce spiczastolistne *(Sphagnum cuspidatum, torfowcowate)*, torfowce nastroszone *(Sphagnum squarrosum, torfowcowate),* torfowce kończyste *(Sphagnum fallax, torfowcowate)*, bielistki siwe *(Leucobryum glaucum, bielistkowate)*, gajniki lśniące *(Hylocomium splendens, gajnikowate)*, płonnik cienki *(Polytrichum strictum, płonnikowate)*, płonnik pospolity *(Polytrichum commune, płonnikowate)*, rokietniki pospolite *(Pleurozium schreberi, gajnikowate)*, widłozęby kędzierzawe *(Dicranum polysetum, widłozębowate)* i widłozęby miotłowe *(Dicranum scoparium, widłozębowate).*

W granicach gminy Dobre nie stwierdzono wysokiego zróżnicowania gatunkowego fauny. Największym bogactwem gatunkowym odznaczają się obszary chronione oraz obszary leśne, w których występują popularne gatunki ptactwa i ssaków. Na terenie Gminy w zbiorowiskach leśnych obserwuje się istnienie przede wszystkim gatunków zwierząt łownych, tj.: dzików (*Sus scrofa*), saren (*Capreolus*), bażantów zwyczajnych (*Phasianus colchicus*) itp. W obszarach zurbanizowanych występują gatunki zwierząt, które przystosowały się do warunków antropogenicznych oraz towarzyszących zbiorowiskom wiejskim.

Na terenie rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały" oraz otuliny stwierdzono istnienie m.in.: łosi *(Alces alces)*, żurawi *(Grus grus)*, cyranki zwyczajnej *(Spatula querquedula)*, krwawodziobów *(Tringa totanus)*, jaszczurek żyworodnych *(Lacerta vivipara)*, padalaców *(Anguis fragilis)*, żmiji zygzakowatych *(Vipera berus).* W granicach rezerwatu przyrody i otuliny rozpoznano siedliska i gatunki chronione wskazane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183). Należą do nich gatunki zwierząt objętych ochroną ścisłą - ptaki: żurawie *(Grus grus, blaszkodziobe) i krwawodzioby (Tringa totanus, siewkowe)* oraz gatunki zwierząt objęte ochrona częściową- gady łuskonośne: padalace *(Anguis fragilis)* i żmije zygzakowate *(Vipera berus).*

4.2.1. Obszary Natura 2000

Na terenie gminy Dobre nie występują Obszary Natura 2000. W bezpośrednim sąsiedztwie gminy zlokalizowany jest Obszar Natura 2000 „Torfowisko Czernik" PLH140037, ustanowiony decyzją komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669)(2011/64/UE).

4.2.2. Obszary Chronionego Krajobrazu.

Na terenie gminy Dobre nie występują Obszary Chronionego Krajobrazu. Najbliżej położonym Obszarem Chronionego Krajobrazu jest Miński Obszar Chronionego Krajobrazu, zlokalizowany w odległości ok. 7,9 km od granic gminy, powołany na podstawie uchwały Nr XVII/99/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Siedlcach z dnia 28 października 1986 roku w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 1986 r. Nr 11, poz. 130, zm. Dz. Urz. z 1990 r. Nr 13, poz. 221, Dz. Urz. z 1991 r. Nr 7, poz. 182, Dz. Urz. z 1993 r. Nr 8, poz. 166).

4.2.3. Rezerwaty przyrody

W gminie Dobre znajduje się rezerwat przyrody „Torfowisko Zawały", który został ustanowiony Zarządzeniem Nr 20 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 października 2012 r. w sprawie uznania rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały" (Dz. Urz. Woj. Maz. 2012 r. poz. 7696), zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 27 grudnia 2018 r. zmieniające zarządzenie w sprawie rezerwatu przyrody Torfowisko Zawały (Dz. Urz. Woj. Maz. Z 2019 r. poz. 80).

Jako cel ochrony rezerwatu wskazano zachowanie ze względów naukowych kompleksu wodno-torfowiskowego, wraz z przyległymi borami oraz stanowiskami chronionych i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt.

Rezerwat przyrody położony jest w obrębie Kąty-Borucza i ma powierzchnię 6,28 ha. Z kolei jego otulina zajmuje łącznie powierzchnię 35,1634 ha.

W poniższej tabeli przedstawiono ustalenia dla przedmiotowego rezerwatu.

Rezerwat przyrody „Torfowisko Zawały”			
Rodzaj	Torfowiskowy (T)		
Typ i podtyp	Za względu na dominujący przedmiot ochrony	typ	Fitocentryczny (PFi)
		podtyp	Zbiorowisk nieleśnych (zn)
	Ze względu na główny typ ekosystemu	typ	Torfowiskowy (bagienny (ET)
		podtyp	Torfowisk przejściowych (tp)

Tabela. Przedmiot ochrony w ramach rezerwatu przyrody „Torfowisko Zwały”, źródło: opracowanie własne

Dla rezerwatu przyrody obowiązuje plan ochrony przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały" (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 13684).

4.2.4. Węzły i korytarze ekologiczne

Węzły i korytarze ekologiczne stanowią kompleks przestrzennie powiązanych obszarów odznaczających się istnieniem wartościowych zasobów przyrodniczych oraz wysokich walorach krajobrazowych, które zostały w niewielkim stopniu poddanych przekształceniom i posiadają naturalny charakter. Przyczynia się to do zachowania istniejących procesów ekologicznych. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody poprzez korytarz ekologiczny rozumie się obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt lub grzybów. System węzłów i korytarzy ekologicznych kształtowany jest głównie przez tereny dolin rzecznych oraz większych kompleksów leśnych wraz z elementami towarzyszącymi (łąki i pastwiska, otwarte tereny rolnicze, mniejsze systemy wodne). Celem utrzymania i wyznaczania nowych korytarzy ekologicznych jest prawidłowy rozwój gatunków, w tym ich ochrona, i umożliwienie prawidłowej migracji roślin i zwierząt. Wielkość korytarzy ekologicznych uzależniona powinna być od gatunków, które występują w jego ciągu. Wykształcenie jednolitego systemu przyrodniczego w skali lokalnej, regionalnej i ponadregionalnej, a nawet i europejskiej, wpłynie na odbudowę bioróżnorodności i zrównoważony rozwój.

Przez obszar gminy Dobre, zgodnie z systemem krajowej sieci ekologicznej ECONET-Polska, przechodzą dwa korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym: Dolina dln Bugu - Dolina dln Wieprza oraz Lasy Łukowskie.

Lokalne korytarze ekologiczne tworzą z kolei doliny rzeczne – rzeki Osownicy i rzeki Rządzy, a także mniejsze cieki, tj.: Pniewiczanka, Świdrowianka, Cienka, Boruczanka, Kobylanka. Istotną rolę pełnią również zwarte i większe kompleksy leśne, łąki i pastwiska oraz tereny podmokle. Korytarze te zapewniają migracje roślin i zwierząt z terenów położonych na południe i na północ. Obszary ekstensywnie uprawianych terenów rolnych, w których rozwija się obecnie roślinność synantropijna, Gminy stanowią przedłużenie rozległej strefy krajobrazów naturalnych i półnaturalnych z dolinami rzecznymi i kompleksami leśnymi.

W związku z postępującymi zmianami klimatycznymi konieczne jest utrzymanie i kształtowanie obszarów, które pełnią istotne funkcje przyrodnicze. Tereny te umożliwiają odpowiednią cyrkulację powietrza, poprawiając warunki bioklimatyczne i warunki dla bytowania fauny i flory.

Dla prawidłowego funkcjonowania powiązań przyrodniczych istotne jest tworzenie powiązań przyrodniczych, w ramach których będą uwzględnione obszary chronione na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W granicach Gminy zlokalizowany jest rezerwat przyrody „Torfowisko Zawały” wraz z otuliną. Dla rezerwatu przyrody Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały" (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 13684) przyjęto plan ochrony, w którym określono główny cel ochrony, jakim jest zachowanie kompleksu wodno-torfowiskowego, z przyległymi borami oraz stanowiskami chronionych i zagrożonych gatunków roślin i zwierząt. Utrzymanie tych terenów, jako terenów o znaczeniu przyrodniczym w ramach istniejących korytarzy ekologicznych, korzystnie wpływać będzie na odpowiednie kształtowanie oraz ochronę gatunkowa na terenie gminy Dobre.

4.2.5. Pomniki przyrody.

Na terenie gminy Dobre znajdują się pomniki przyrody, objęte ochrona na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody,* do których zaliczane są: pojedyncze drzewa, grupy drzew oraz głaz narzutowy.

Lp.	Podstawa prawna	Miejscowość	Gatunek	Wymiary (wg.PUL stan na 2013)	Rodzaj
1.	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Kobylanka, Dz. nr ewid. 133/2	Dąb szypułkowy-Quercus robur	Wys. - 25 m. Pierśnica – 156 cm.	Drzewo
2.	Rozporządzenie Nr 99/96 Wojewody Siedleckiego z dnia 18 grudnia 1996 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	Kobylanka, Dz. nr ewid. 133/2	Dąb szypułkowy-Quercus robur (5 szt.)	1) Wys. - 24 m. Obwód – 427 cm. Pierśnica – 136 cm. 2) Wys. - 23 m. Obwód – 512cm. Pierśnica – 163 cm. 3) Wys. - 24 m. Obwód – 456 cm. Pierśnica – 145 cm. 4) bd. 5) bd.	Grupa drzew
3.	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Kobylanka, Dz. nr ewid. 133/2, 132	Dąb szypułkowy-Quercus robur (4 szt.)	1) Wys. - 23 m. Obwód – 320 cm. Pierśnica – 102 cm. 2) Wys. - 24 m. Obwód – 349 cm. Pierśnica – 111 cm. 3) Wys. - 25 m. Obwód – 352 cm. Pierśnica – 112 cm. 4) Wys. - 24 m. Obwód – 408 cm. Pierśnica – 130 cm	Grupa drzew
4.	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Makówiec Duży, Dz. nr ewid. 159/3	Skala mineralna - granit	Wys. - 160 cm. Obwód – 710 cm.	Głaz narzutowy

5.	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Dobre, Dz. nr ewid. 895	Jesion wyniosły - Fraxinus excelsior (3 szt.)	1) Wys. - 24 m. Obwód – 346 cm. Pierśnica – 110 cm. 2) Wys. - 23 m. Obwód – 377 cm. Pierśnica – 120 cm. 3) Wys. - 21 m. Obwód – 377 cm. Pierśnica – 120 cm	Grupa drzew
6.	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Rakówiec, Dz. nr ewid. 221	Dąb szypułkowy- Quercus robur	Wys. - 26 m. Pierśnica – 154 cm. Obwód – 386 cm.	Drzewo
7.	Rozporządzenie Nr 25 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody na terenie powiatu mińskiego	Rudzienko, Dz. nr ewid. 1074	Dąb szypułkowy- Quercus robur (5 szt.)	1) Wys. - 23 m. Obwód – 320 cm. Pierśnica – 102 cm. 2) Wys. - 24 m. Obwód – 358 cm. Pierśnica – 114 cm. 3) Wys. - 23 m. Obwód – 399 cm. Pierśnica – 127 cm. 4) Wys. - 23 m. Obwód – 311 cm. Pierśnica – 99 cm 5) Wys. - 24 m. Obwód – 374 cm. Pierśnica – 119 cm	Grupa drzew

Tabela. Pomniki przyrody na terenie gminy Dobre, źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

4.2.6. Użytki ekologiczne.

W gminie Dobre nie występują użytki ekologiczne. Najbliżej położonym użytkiem ekologicznym jest użytek 500 – bagno, zlokalizowany w odległości ok. 1,83 km od granic gminy, utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 75 Wojewody Mazowieckiego z dn. 22.05.2000 w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Maz. z dn. 26.05.2000r. Nr 55 poz 572).

5. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

5.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Gmina Dobre należy do gmin rolniczych, jednak nie posiada bardzo korzystnych warunków rolniczych. Charakteryzuje się ona występowaniem przede wszystkim gleb niskich klas bonitacyjnych. Gleby najsłabszej klasy bonitacyjnej V i VI stanowią prawie 57% powierzchni gruntów ornych, z kolei grunty klasy IV stanowią 37,3% powierzchni gruntów ornych w Gminie. Grunty orne najwyższych klas bonitacyjnych – klasy bonitacyjnej I i II nie występują na terenie gminy Dobre. Z kolei grunty klas bonitacyjnych klasy III zajmują zaledwie 5,7% ogólnej powierzchni gruntów ornych w Gminie. Grunty klas bonitacyjnych I-III objęte są ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Użytki rolne posiadają łączna powierzchnie 8 969 ha, co stanowi aż 71,83% powierzchni gminy Dobre. Wysoki udział w strukturze rolniczej gminy Dobre posiadają również łąki trwale, które posiadają łączną powierzchnię 1 260 ha. Użytki zielone zajmują 14,3% powierzchni Gminy.

Największe kompleksy gleb o wysokich walorach rolniczych występują w granicach miejscowości: Czarnogłów, Wólka Czarnogłowska, Adamów, Mlęcin, Dobre, Brzozownica, Nowa Wieś, Sochocin, Świdrów, Rudno, Rudzienko.

Strukturę użytkowania gruntów przedstawiono poniżej:

Struktura użytkowania gruntów	Na 2005 r. (aktualizacja 2015 r.) [ha]
użytki rolne ogółem	8 969
grunty orne	7 165
sady ogółem	15
łąki trwałe	1 260
pastwiska trwałe	529
grunty leśne	1990,1
pozostałe grunty	957

Tabela. Kierunki wykorzystania gruntów rolnych gminy Dobre. Źródło: GUS

Pod względem rolniczej przydatności gleb najbardziej użytecznymi kompleksami do prowadzenia działalności rolniczej są kompleksy: zbożowo-pastewny mocny, żytni dobry i bardzo dobry oraz pszenny dobry na glebach brunatnych wyługowanych i brunatnych kwaśnych oraz bielicowych i pseudobielicowych.

Jednym ze sposobów gospodarowania w rolnictwie jest rolnictwo ekologiczne, stanowiące system zrównoważonej produkcji roślinnej i zwierzęcej. W przyszłości powinno ono odgrywać coraz większą rolę.

Gospodarstwa rolne na terenie Gminy charakteryzują się wysokim rozdrobnieniem. Na terenie gminy Dobre występują głównie małe gospodarstwa (poniżej 10 ha - 3981), odznaczające się niską dochodowością. Pod względem struktury zasiewów dominują zboża (żyto, owies, mieszkanki zbożowe) oraz rośliny okopowe (ziemniaki). Osiągane na terenie Gminy plony zbóż kształtują się na poziomie 22q/ha, a ziemniaków 169 q/ha. Cześć gospodarstw prowadzących działalność rolnicza nastawionych jest na hodowle trzody i bydła.

W granicach gminy Dobre stwierdzono obszar występowania szkód w środowisku, który dotyczy zanieczyszczenia i uszkodzenia powierzchni ziemi. Zlokalizowany jest na działce nr ewid. 724/4 w obrębie Dobre. Obecnie postępowanie naprawcze zostało zakończone.

Na stan i jakość prowadzonej produkcji rolniczej ma stan gleb, które ulegają degradacji i niszczeniu walorów chemicznych. Jednym z głównych zagrożeń jest erozja fluwialna. Niekorzystny wpływ ma także erozja wietrzna, przede wszystkim na gleby zlokalizowane w obrębie obszarów otwartych i na stokach.

Duże powierzchnie zajmowane przez uprawy polowe oraz stosowanie na ich terenie środków ochrony roślin powoduje ubożenie i zanikanie roślinności segetalnej.

5.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.

Gmina Dobre zalicza się do obszarów o średnim poziomie lesistości wynoszącym 20,3%, co kształtuje się na zbliżonym poziomie do lesistości w województwie mazowieckim 23,4% i powiecie mińskim 21,8%.

Grunty leśne na terenie gminy Dobre posiadają łączna powierzchnię 2 552,41 ha. Wśród nich lasy prywatne zajmują powierzchnię 1 989,00 ha (77,93%), z kolei lasy publiczne, tj.: Skarbu Państwa (562,31 ha) i gminne (1,1 ha), obejmują powierzchnię 563,41 ha (22,07%).

Największe zwarte, kompleksy leśne zlokalizowane są w części zachodniej gminy Dobre, w obrębach: Kąty Borucza, Stare Poręby, Wólka Kokosia, Głęboczyca, Wólka Mlęcka, Rynia, Wólka Kobylańska, Drop, a także w części wschodniej, w obrębie : Makówiec Duży.

Na terenie Gminy przeważają siedliska boru mieszanego świeżego (BMśw), boru świeżego (BMw) i boru wilgotny (BW). Głównymi gatunkami lasotwórczymi jest sosna, a także brzoza brodawkowata, olcha i dąb pospolity. W warstwie podszytu znajdują się drzewa: dąb pospolity, jarzębina oraz krzewy: kruszyna i jałowiec. Szacowany wiek drzewostanu w granicach Gminy wynosi od 28 do 65 lat. Cały obszar gminy Dobre zlokalizowany jest w granicach Nadleśnictwa Mińsk.

W granicach gminy Dobre zlokalizowane są lasy ochronne, pełniące funkcje wodochronne, stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej. Zasady i tryb uznania lasów za ochronne określone są w art. 15-17 ustawy z dnia 28 września 1991 r. *o lasach* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2129) oraz *rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, zasobów naturalnych i leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej* (Dz. U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337).

Mapa roślinności potencjalnej Polski, zgodnie z podziałem J.M. Matuszkiewicza (2008 r.), wskazuje na występowanie zbiorowisk roślinnych reprezentowanych przez zbiorowiska: grądu subkontynentalnego, odmiany środkowopolskiej, serii ubogiej (*Tilio-Carpinetum),* świetlistej dąbrowy, postaci niżowej (*Potentillo albae-Quercetum typicum),* kontynentalnego boru mieszane sosnowo-dębowego (*Pino-Quercetum (Querco-Pinetum + Serratulo-Pinetum)) oraz s*uboceanicznego bóru sosnowego (*Leucobryo-Pinetum).*

Uzupełnienie dla leśnej przestrzeni produkcyjnej w granicach gminy Dobre stanowią również grunty zadrzewione, do których zaliczane są: zieleńce (0,6 ha), zieleń uliczna (2,2 ha) oraz cmentarze (2,0 ha).

Główne zagrożenia i problemy:

- Utrata ważności uproszczonych planów urządzenia lasu i brak inwentaryzacji dla lasów niestanowiących własności Skarbu Państwa,
- Problemy z realizacją decyzji określających zadania w lasach nie stanowiących własności Skarbu Państwa,
- Organizacja zabezpieczenia obszarów leśnych prywatnej własności,
- Zbyt duże rozdrobnienie kompleksów leśnych, powodujące przerwanie ciągłości naturalnych ekosystemów leśnych i ograniczenie liczby nisz ekologicznych, będących ostoją dla dziko żyjącej fauny,
- Uszkodzenia drzewostanów oraz słaba ich kondycja zdrowotna, będąca skutkiem oddziaływania zanieczyszczonego powietrza gazami, pyłami przemysłowymi,
- Duże zagrożenie pożarowe, nasilające się szczególnie podczas ostatnio występujących upałów w miesiącach letnich i panującą, w tym okresie suszą,
- Niedostateczne wykonywanie prac pielęgnacyjnych zabiegów pielęgnacyjnych,
- Niski procent i słabe tempo zalesień i zadrzewień śródpolnych,
- Brak odpowiedniego dostosowania lasów dla rozwoju turystyki i agroturystyki.

Degradacja środowiska naturalnego stanowi zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania gruntów leśnych. W szczególności niekorzystne oddziaływanie na stan i funkcjonowanie lasów posiadają działania antropogeniczne, których skutki powodują zubożenie zróżnicowania przyrodniczego.

6. Wielkość i jakość zasobów wodnych.

Gmina Dobre znajduje się w granicach dwóch obszarów bilansowych: „Zbiornik Zegrzyński, Narew poniżej Dębe bez Wkry" (Z-08b) oraz „Bug od granicy do cofki Zbiornika Zegrzyńskiego" (Z-15). Według stanu na 31.12.2019 r. zasoby dyspozycyjne w granicach obszaru Z-08b wynoszą 261 410 m^3/24h, z kolei w granicach obszaru Z-15 wynoszą 852 438 m^3/24h.

Gmina Dobre znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" oraz nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna). Nieudokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" posiada łączną powierzchnię 51 000,00 km^2, w granicach którego średnia głębokość wynosi 160,0 m, z kolei nieudokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 2151 „Subniecka Warszawska (część centralna)" rozciąga się na powierzchni 17 500,00 km^2, a średnia głębokość wynosi 180,0 m.

Gmina Dobre położona jest w obrębie dwóch Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 54 (*PLGW200054*) oraz nr 55 (*PLGW200055*). Według *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły* (Dz. U. 2016 poz. 1911 z późn. zm.), w obu jednostkach stwierdzono dobry stan ilościowy i chemiczny.
W granicach Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 54 oraz nr 55 nie występuje również ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych określonych w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.* Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie w 2016 r. w ramach monitoringu wód podziemnych zbadał stan i jakoś wód zarówno JCWPd nr 54 oraz nr 55. Wybrane przez WIOŚ w Warszawie punkty badawcze nie zostały zlokalizowane na terenie gminy Dobre. Dla JCWPd nr 54 punkt monitoringu znajdował się w powiecie mińskim w gminie Okuniew. Klasa wód w granicach JCWPd nr 54 była zła (klasa V). Z kolei w ramach badan nad JCWPd nr 55 punkty badawcze zlokalizowano w powiatach: węgrowskim, wołomińskim i siedleckim. Zgodnie z badaniami wody JCWPd nr 55 osiągały klasę II (dobry stan) lub III (zadowalający stan).

Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie w latach 2011-2016 prowadził badania stanu jakości rzek województwa mazowieckiego. Na terenie gminy Dobre przeprowadzona została ocena jednego obszaru Jednolitych Części Wód Powierzchniowych „Cienka" (RW2000172671689). W 2015 r. wskazano, iż w granicach JCWP „Cienka" klasa elementów biologicznych i ich stan jest umiarkowany (III), co prowadziło do ocenienia potencjału ekologicznego jako umiarkowanego. Pozostałe Jednolite Części Wod Powierzchniowych występujące w granicach gminy Dobre obecnie nie zostały objęte monitoringiem. W 2011 r. JCWP „Osownica" (RW200017266889) została poddana badaniu, z którego wynika ze klasa elementów biologicznych i stan ekologiczny jest umiarkowany (III).

Na terenie Gminy brak jest większych naturalnych zbiorników wodnych. Na przedmiotowym obszarze występują zbiorniki wodne pochodzenia antropogenicznego. Największy zbiornik towarzyszy istniejącemu udokumentowanemu złożu kopalin „Tadeuszów-Rudzienko". Zbiorniki wodne zlokalizowane na terenie gminy Dobre stanowią uzupełnienie funkcji przyrodniczych (kompleksy leśne, rolne), a także położone są w obszarach zurbanizowanych, towarzysząc istniejącym zabudowaniom.

Gmina zaopatrywana jest w wodę przede wszystkim z ujęć zlokalizowanych w miejscowościach: Dobre

i Czarnogłów. Według informacji RZGW w Warszawie w zakresie obowiązujących stref ochronnych ujęć wody w granicach Gminy nie ma zlokalizowanych ujęć, które posiadałyby wyznaczony teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej ustanowiony na podstawie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami. Na terenie województwa mazowieckiego objętych jest ochroną 15 ujęć wód podziemnych.

Gmina posiada wysokie zróżnicowanie warunków hydrogeologicznych. Zgodnie z podziałem Polski na jednostki hydrogeologiczne gmina Dobre znajduje się w obrębie dziesięciu różnych jednostek: 1bQII/Tr, 4cTrI, 12bQII/Tr, 4Q/bcQII/Tr, 1bQIII/Tr, 8cTrI, 5abQII/Tr, 5baQI/Tr, 1bcQI/Tr, 7cTrI, które wyznaczone zostały w oparciu o udział poziomów wodonośnych, parametry głównego poziomu wodonośnego oraz wielkość zasobów dyspozycyjnych.

7. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

W ramach ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego wskazane jest zapewnienie spójności systemu przyrodniczego oraz kulturowego, sukcesywna realizacja działań dążących do ochrony, a także utrzymanie istniejących powiązań. Ochronę obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, przyrody i zabytków.

Przeprowadzona analiza Gminy pozwala określić walory przyrodnicze poszczególnych obszarów oraz nadać im rangę ważności. Ochrona przyrody oraz dziedzictwa kulturowego nie powinna skupiać się wyłącznie na zachowaniu najcenniejszych jej fragmentów na obszarach prawnie chronionych. Należy również dążyć do zmian w sposobie zagospodarowania, które pozwolą utrzymać odpowiednią jakość środowiska naturalnego, w szczególności na terenach zurbanizowanych.

Działania Gminy na rzecz ochrony przyrody powinny koncentrować się na respektowaniu ustaleń planów ochrony dla obszarów chronionych oraz w przypadku pomników przyrody prowadzeniu zabiegów pielęgnacyjnych, a także pozostałych wymagań wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody. Zaleca się również stworzenie programu ochrony przyrody uwzględniającego ochronę, wzmocnienie i powiększenie obszarów o wysokiej stabilności ekologicznej, odbudowanie naturalnej retencji oraz wzmocnienie populacji gatunków zagrożonych.

Obecnie na terenie gminy Dobre występują obszary i obiekty o krajowej randze przyrodniczo – krajobrazowej, tj.: rezerwat przyrody „Torfowisko Zawały" oraz pomniki przyrody. Dla rezerwatu przyrody obowiązuje plan ochrony przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 26 listopada 2019 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały" (Dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 13684).

Gmina posiada średnie walory krajobrazowe. Wyróżnia się ona przede wszystkim średnim poziom lesistości – 20,3% powierzchni Gminy. Przez jej obszar nie przepływa żadna istotna rzeka o znaczeniu regionalnym lub ponadregionalnym.

Obecnie na terenie gminy Dobre nie stwierdzono występowania istniejących szlaków turystycznych.

Przy rozwijaniu funkcji turystyczno – rekreacyjnej, rozwinięty system terenów chronionych wpływa korzystnie na podniesienie atrakcyjności turystycznej Gminy. Sieć taka oznacza zabezpiecza i wzmacnia lokalny potencjał przyrodniczy oraz praktyczną ochronę jego bioróżnorodności.

Na podstawie analizy poszczególnych elementów składających się na potencjał przyrodniczy gminy Dobre określono przydatność funkcjonalno-przestrzenną poszczególnych jej obszarów. Za kryterium nadrzędne przyjęto ochronę walorów przyrodniczych Gminy poprzez racjonalne gospodarowanie jej zasobami.

Ponadto w gminie Dobre funkcjonuje „Program ochrony środowiska dla Gminy Dobre do 2020 roku", którego celem jest poprawa stanu i ochrona środowiska przy zapewnieniu rozwoju społeczno-gospodarczego. W opracowaniu wskazuje się m.in. na konieczność wprowadzania w aktach prawa miejscowego ustaleń mających na celu ochronę środowiska. W „Programie ochrony środowiska dla Gminy Dobre do 2020 roku" wskazano dwa główne cele środowiskowe, tj.: poprawę jakości powietrza i poprawę jakości wód powierzchniowych i podziemnych. Największym problemem z zakresu ochrony środowiska jest

niska jakość powietrza atmosferycznego (zwiększenie ruchu samochodowego, nieefektywnych i nieekologicznych indywidualnych palenisk) oraz zagrożenie w zakresie jakości wód powierzchniowych i podziemnych (stosowaniu indywidualnych, nieszczelnych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej - bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe).

W celu zapobiegania pogarszającego się stanu jakości powietrza atmosferycznego na terenie Gminy realizowany jest Program „Czyste Powietrze". Jego celem jest wymiana starych źródeł ciepła (pieców i kotłów na paliwa stałe), zakup i montaż nowych źródeł ciepła, spełniających wymagania programu, docieplenie przegród budynku, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, montaż lub modernizacje instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, instalacje odnawialnych źródeł energii (kolektorów słonecznych i instalacji fotowoltaicznej), montaż wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła.

Podsumowując przeprowadzona ocena uwarunkowań przyrodniczych gminy Dobre pozwala stwierdzić, że:

- Występowanie wysokich walorów przyrodniczych w obszarze zachodnim Gminy, związanych z obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz wysokim stopniem lesistości tych obszarów;
- Wysokim walorom przyrodniczym tych terenów towarzyszą najczęściej również wysokie walory turystyczno-rekreacyjne. Na terenach tych funkcję dominującą powinna pełnić funkcja rolnicza lub leśna - ochronna ekosystemów, która uzupełniać będzie funkcja turystyczno – rekreacyjna;
- Wskazane jest utworzenie sieci szlaków turystycznych atrakcyjnych przyrodniczo obszarów;
- Występowanie obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

Krajobraz kulturowy stanowi historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka przestrzeń, zawierająca wytwory cywilizacji ludzkiej i elementy przyrodnicze oraz lokalną tradycję. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego zostały zawarte w rozdziale 8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

8. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

8.1. Ogólna charakterystyka środowiska kulturowego.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej został opracowany przy wykorzystaniu informacji pozyskanych, m.in.: z obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre" wraz z jego zmianami, „Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Dobre" oraz „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dobre do 2020".

8.2. Osadnictwo – rys historyczny.

Obszar gminy Dobre w XIII w. stanowiły tereny należące do ziemi liwskiej w obszarze województwa mazowieckiego. Do 1529 r. ziemia ta była w rekach kolejnych książąt mazowieckich. Dopiero w I pol. XVI w. po zjednoczeniu ziem Mazowsza tereny te weszły w skład Korony.

Mazowsze należało do terenów bardzo słabo zurbanizowanych (do 1350 r. - 10 miast), w porównaniu z rozwijającym się obszarem małopolski. Jednym z determinujących czynników warunkujących lokacje miasta Dobre było położenie na przebiegu międzynarodowego szlaku handlowego (szlak wiódł szlak ten wiódł z Wilna przez Grodno, Narew, Bielsk, Drohiczyn, Węgrów, Liw, Warszawę, z Warszawy zaś do Wrocławia przez Piotrków, Brzeźnicę, Wieluń i Bolesławiec; na odcinku między Liwem a Warszawą prowadził przez Dobre, Pniewnik, Stanisławów, Pustelnik i Okuniew) oraz lokalnych szlaków. Ponadto obszar gminy posiadał duży potencjał rozwoju ze względu na lokalizacje rud darniowych, co wpłynęło na rozwój handlu wyrobami z żelaza. Z badan wynika, że wpływ na lokalizacje miasta miała również istniejąca parafia, stanowiąca siedzibę władzy kościelnej.

W II poł. XVI w. wszystkich miast na Mazowszu było już 77, a wśród nich znalazło się również Dobre. Miasto, na skutek starań rodziny Dobrzynieckich, ówczesnych właścicieli Dobrego, otrzymało prawa miejskie w 1530 r. Właściciele ziem gminy Dobre zapewne dążyli do podniesienia wartości dóbr ziemskich. W momencie lokacji miasta parafia w Dobrem należała do archidiakonatu czerskiego diecezji płockiej archidiecezji gnieźnieńskiej. Od momentu lokacji miasta w mieście ustanowiona została jurysdykcja patrymonialna, która umożliwiła rozstrzyganie wszelkich prawnych sporów przez właściciela miasta, pełniący również funkcje wójta.

Miasto przez dłuższy czas dobrze prosperowało. Na jego terenie funkcjonowały trzy jarmarki w roku: na św. Stanisława, na św. Jana i w siódmą niedzielę po Zielonych Świątkach, a także targ.
W 1563 r. powstało najprawdopodobniej miasto o nazwie Dobro Nowe, posiadające powierzchnię ok. 470 ha. Z przekazów piśmiennych wynika, ze w ww. okresie zarówno w mieście Dobre Stare, jak i Dobre Nowe istniało po 40 domostw. Zamieszkiwane było przez ok. 400 osób.

W kolejnych latach Dobre traciło na znaczeniu, w związku z umacniająca się pozycja pobliskich ośrodków miejskich, tj.: Stanisławowa, Mińska i Węgrowa. Główną przyczyną było zapewne nagłe ubożenie miejscowej ludności oraz powstanie wielu konkurencyjnych miejscowości, pełniących podobne role gospodarczo-społeczne. W późniejszym okresie doprowadziło to do utraty praw miejskich w 1852 roku.

Upadek ośrodka miejskiego spowodował zahamowanie rozwoju gospodarczego i przestrzennego. Układ przestrzenny dzięki temu został w stosunkowym zakresie dobrze zachowany – odzwierciedlał on charakter osady targowej.

8.3. Zabytkowe obiekty.

Elementy dziedzictwa kulturowego posiadające wartość zabytkową, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlegają ochronie. Do najcenniejszych obiektów i obszarów zabytkowych na terenie gminy Dobre zaliczyć można: wartościowe układy przestrzenne wsi Dobre, Czarnogłów i Mlęcin, Kościół parafialny pw. Sw. Mikołaja w Dobrem oraz zespoły dworsko-parkowe. Na terenie Gminy zlokalizowane są również liczne pomniki stanowiące miejsca pamięci narodowej (pomniki, tablice walki i męczeństwa), ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W granicach administracyjnych gminy Dobre znajduje się także wiele cennych stanowisk archeologicznych.

Wartościowe układy przestrzenne

Układ urbanistyczny wsi Dobre

Miejscowość Dobre należy do dawnych ośrodków miejskich, które posiadają dość dobrze zachowany sposób rozplanowania przedlokacyjnego - wiejskiego, jak też polokacyjnego - miejskiego. Powstanie Dobrego jako miasta było przejawem procesu zmian zachodzących w gospodarce i organizacji miast, w tym regionie w pierwszej połowie XVI w. W latach 1521-1558 nastąpiła największa fala lokacji miejskich, po czterdziestoletniej blisko przerwie, obejmująca kilkanaście miast. Dobre zostało lokowane staraniem Dobrzynieckich w 1530 r. na prawie chełmińskim.

Układ urbanistyczny miejscowości został rozplanowany na planie czworokąta, zbliżonego do trapezu, położonego dłuższym bokiem na osi wschód - zachód. Najkrótszy jego bok stanowi wschodnią pierzeję. Sam rynek posiada wymiary 100 m x 140 m. Świadczy to o zamierzeniach podniesienia w przeszłości rangi miejscowości do pełnienia istotnej funkcji w regionie. Na osi wschód-zachód przy węższej pierzei rynku, usytuowano Kościół parafialny pw. Św. Mikołaja w Dobrem. Jego osiowa ekspozycja jako dominanty architektonicznej jest cechą typową dla wielu okolicznych dawnych miast. Kościół stanowi zamknięcie osi widokowej gościńca. Jest to charakterystyczny zabieg zastosowany w wielu miejscowościach województwa mazowieckiego. Poprzez takie rozwiązanie, skoncentrowane zostało w tym miejscu, główne napięcie urbanistyczne. Zespół sakralny z dzwonnicą n osi kościoła i ogrodzeniem zajmującym całą szerokość pierzei, został bezpośrednio powiązany z wnętrzem rynku. Plac targowy stał się przedpolem dla

architektury sakralnej, a jednocześnie zyskiwał charakter reprezentacyjny i sakralny.

Układ rualistyczny wsi Czarnogłów

Wieś Czarnogłów pochodzący z XVI - XX w. zachował pierwotną formę ulicówki zlokalizowanej na prawym brzegu rzeki Osownicy. Pierwsza wzmianka na temat wsi pochodzi z 1563 r. W 1827 roku w Czarnogłowie było 20 domów i 176 mieszkańców, 50 lat później istniało 13 domów i 196 osadników. Folwark Czarnogłów z wsią Duchnów zajmował 781 mórg ziemi, posiadał młyn wodny z rybołówstwem i pokłady rudy.

Układ rualistyczny wsi Mlęcin

Na terenie wsi Mlęcin (dawniej Mlęcino) stwierdzono występowanie układu ruralistycznego pochodzącego z XVI - XX w. Wieś usytuowana była przy trakcie handlowym Warszawa-Stanisławów-Liw-Węgrów i dalej na wschód, tzw. droga liwska. W XV w. Mlęcin pod względem administracyjnym należał do ziemi czerskiej. W 1620 r. dominikanie warszawscy nabyli wieś Mlęcin z Wolą Mlęcińską i Gęsianką. W 1827 r. Mlęcin składał się z 17 domów (w tym dwa murowane), które zlokalizowane były wzdłuż głównego traktu wsi. Mlęcin do czasów współczesnych zachował pierwotną formę ulicówki.

Kościół parafialny pw. Św. Mikołaja w Dobrem

Wśród najbardziej wartościowych zabytków nieruchomych na terenie gminy Dobre zalicza się Kościół parafialny pw. Św. Mikołaja w Dobrem. Wpisany został do rejestru zabytków - A- 307 z dn. 29.12.1983 r. Pierwotnie należał on do archidiakonatu czerskiego (XII w. - XVIII w.). Współcześnie obiekt kościelny stanowi dominantę przestrzenna i wysokościowa w granicach miejscowości gminnej. Zlokalizowany jest on we wschodniej pierzei rynku. Kościół cofnięty jest od pierzei o ok. 15 m. Zrealizowany został on w latach 1875 - 1878 zgodnie z projektem Bolesława Podczaszyńskiego. Powstał on na miejscu dawnego drewnianego kościoła, który spłonął w pożarze w 1873 roku. Pod względem architektonicznym obiekt reprezentuje styl neogotycki. Wybudowany został na planie wydłużonego, jednonawowego prostokąta przy wykorzystaniu cegły palonej. Kościół posiada trójboczne prezbiterium, po jego obu stronach znajdują się dwudzielne zakrystie na planie prostokąta. Nad zakrystią od strony północnej zlokalizowana jest wieża nakryta dachem namiotowym. Do zakrystii południowej wejście boczne stanowi dwuramienny łuk, wykończony kamiennym profilowanym obramieniem, z drzwiami bocznymi jednoskrzydłowymi, drewnianymi. Szczyty obu zakrystii są schodkowe. Elewacje boczne ujęte skarpami przechodzącymi w górnej partii w lizeny. Między nimi otwory okienne zamknięte łukiem Tudorów. W części zachodniej znajduje się trójdzielna kruchta, nie wyodrębniona z całości bryły. Elewacja zachodnia, frontowa, zwieńczona jest wysokim trójkątnym szczytem. W połowie wysokości szczytu jest lekki uskok, podkreślony gzymsem dzielącym szczyt horyzontalnie. Dolna część szczytu została również oddzielona gzymsem. Szczyt ozdobiony jest tynkowanymi blendami o łuku Tudorów i dziewięcioma sterczynami, z których pięć większych ma formę wieżyczek. Wejście główne odbywa się przez portal ostrołukowy uskokowy/laskowania/. Obiekt posiada dach dwuspadowy, pokryty blachą. Na dachu znajduje się sygnaturka z hełmem obeliskowym.

Założenia dworsko-parkowe

Zespół dworsko-parkowy we wsi Ruda Pniewnik

Z uwagi na reprezentowana wartość kulturową dwór park we wsi Ruda Pniewnik został wpisany do

rejestru zabytków - 34/189 z dn. 20.11.1959 r. W 1827 roku było tu 10 domów, w tym 1 budynek murowany oraz 9 budynków z drewna, i liczył 71 mieszkańców. W 1873 r. folwark Piwki obejmował 345 mórg, w tym gruntów ornych i ogrodniczych 227 mórg, łąk 18 mr, pastwisk 38 mr, lasu 53 mr, nieużytków 9 mr. Folwark ten w 1869 r. oddzielony został od dóbr Radoszyna. W XIX w. folwark Piwki należał do rodziny Godlewskich, a następnie do rodziny Surdykowskich. Od 1900 r. do 1945 r. właścicielem Piwek był Wacław Golian, który wzniósł tu murowany dwór na pocz. XX w. Całość założenia ujmuje od północy droga lokalna prowadząca z Wólki Kobylańskiej do miejscowości Radoszyna. Dwór wraz z parkiem usytuowany jest na terenie płaskim, przechodzącym w kierunku zachodnim i południowym w kilkumetrową skarpę, u podnóża której płynie rzeka gminna - Osownica. Od północnego-wschodu granicę założenia dworskiego wyznacza droga polna łącząca się z drogą Wólka Kobylańska-Radoszyna.

Obecnie pierwotne założenie parkowe uległo zatarciu. Brak jest alej i ścieżek podkreślających rozplanowanie i charakter ogrodu. Z alei lipowej prowadzącej z podwórza do brodu na rzece pozostały skromne resztki. Drzewa rosną w kilku swobodnych skupiskach. Wśród starodrzewu liściastego dominują: lipa drobnolistna, grochodrzew, kasztanowiec biały, wierzba biała, występują też w mniejszych ilościach: dąb szypułkowy, jesion, klon pospolity i brzoza brodawkowata.

Zespół dworsko-parkowy we wsi Nowej Wsi

Zespół dworsko-parkowy w Nowej Wsi został ujęty w rejestrze zabytków – A-300 z dn. 05.09.1983 r. Usytuowany jest na zachodnim skraju miejscowości. Położony na terenie lekko opadającym w kierunku północnym, a następnie lekko wznoszącym się w tym samym kierunku. Folwark założono w I poł. XIX w. Dwór wybudowano w połowie XIX w., dla rodziny Kiszków - właścicieli folwarku. W II poł. XIX w., przejmuje go rodzina Tonnowów. Następnie dwór staje się własnością Związku Ziemian. W 1936 roku Feliks Jełowicki kupuje dwór z parkiem. Na terenie parku w tym okresie stoi: drewniany dwór na podmurówce, murowany domek rządcy, lodownia murowana, przy zachodniej granicy parku murowana chlewnia. Na terenie zespołu gospodarczego stała murowana z kamienia i cegły obora oraz drewniana stajnia i stodoła. Drewniane czworaki stały poza drogą prowadzącą do wsi. Po II wojnie światowej majątek zostaje rozparcelowany. Dwór z otaczającym go parkiem przejmuje Urząd Gminy, który lokuje tu Szkołę Podstawową. W latach 1955-56 roku w wyniku remontu dworu i częściowej przebudowy, budynek pozostaje pozbawiony cech stylowych. Szkoła funkcjonuje na tym terenie do roku 1975. Po przeniesieniu szkoły do nowego budynku, park i dwór pozostają bez opieki. W latach pięćdziesiątych XX w. rozebrany zostaje domek rządcy w wyniku gospodarki rabunkowej. Z kolei czworaki spłonęły. Podwórze gospodarcze zajmuje w 1945 roku S.K.R., następnie Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna, która rozbiera drewniane budynki, a na ich miejsce buduje nowe murowane. Z dawnych budynków pozostały oprócz dworu - jedynie dwie obory z kamienia i cegły. Obecnie zespół podzielony na kilku właścicieli prywatnych.

Pierwotna kompozycja parku, mimo ubytków w starodrzewu i zaniedbaniu jest dobrze zachowana. Jest to typowy park dworski o układzie swobodnym z przewagą części użytkowych jak sady i warzywniki. Główne akcenty kompozycyjne parku stanowiły: grupy drzew, stawy, linie drzew wzdłuż granic parku, trawnik przed podjazdem i partie kwietnikowe przy elewacji ogrodowej. Wjazd na teren parku i do dworu prowadził groblą pomiędzy dwoma stawami przez bramę na słupach murowanych. Dwór otaczały ze wszystkich stron zwarte grupy drzew, różnych gatunków, zwłaszcza po stronie północnej i południowej. Północną część parku przecinał odkryty ciek wodny, prowadzący od wsi do dwóch stawów w zachodniej części parku. Przez ciek był przerzucony most. Wzdłuż cieku posadzono drzewa ozdobne głównie jesiony i dęby oraz lipy, wiązy i graby. W części północnej parku zlokalizowano warzywnik i inspekty. Sady założono w części zachodniej i wschodniej parku. Wzdłuż granic parku posadzono drzewa głównie robinie. Drzewostan w parku jest zróżnicowany gatunkowo i pod względem wieku, zasadniczo występują drzewa mające ok. 120 lat.

Zespół dworsko-parkowy we wsi Rudzienko

Zespól dworsko-parkowy we wsi Rudzienko został wpisany do rejestru zabytków - 155/652 z

dn. 09.04.1962 r. ze względu na wysoka wartość kulturową i historyczną. W XVIII wieku założenie dworskie i folwark w Rudzienku wchodziły w skład większego majątku w Dobrem. Jako samodzielny zespół pojawia się na początku XIX w. stanowiąc własność rodziny Jaźwińskich herbu Grzymała. Po powstaniu listopadowym Ignacy Jaźwiński buduje dwór oraz przeprojektowuje park. Powstaje też duży zespół gospodarczy, w skład którego wchodzą: czworaki, rządcówka, obory, stodoły, spichlerze, gorzelnia, olejarnia, młyn wodny. Syn Ignacego, Leon Jaźwiński przebudowuje (modernizuje) część gospodarczą. Powstaje wówczas nowa stajnia, wozownia, oficyna. Po Leonie majątkiem zarządza Walenty Jaźwiński. W 3 ćw. XIX w. właścicielem majątku jest Antoni Fijałkowski. Za jego czasów wybudowano czworaki, nową gorzelnię, wykopano stawy rybne, wzniesiono szereg nowych gospodarczych obiektów: kuźnię, oborę, stodołę. Stosunkowo dobrze prosperujący majątek w 1910 r., kupuje rodzina Łaniewskich. I-sza wojna światowa przynosi załamanie gospodarcze. Właściciele dobytku sprzedają w 1920 r. majątek Bolesławowi i Marii Nachtmanorn, którzy sprzedają go z zyskiem w 1923 r. Janowi Śląskiemu. Po śmierci Jana na mocy darowizny dobra przejęła Maria ze Śląskich Junkiewiczowa. Za jej czasów majątek jest dobrze zorganizowany, budują też ok. 1930 r. nową gorzelnię. W 1939 r. dobra przechodzą w ręce Juliana Jana Śląskiego. W 1942 r. zostały sprzedane Kazimierzowi Sznajderowi. Objęte reformą rolną w 1946 roku. Wozownia z zespołu dworskiego.

Pierwotna kompozycja parkowa ma charakter regularnego założenia opartego o pierwszy układ komunikacyjny, stanowiący oś kompozycyjną założenia parkowego. Do parku przylegał sad otoczony od południa i zachodu rzędami drzew, tworzącymi obecnie od strony południowej aleję, lipową i dębową. Najstarszymi drzewami są lipy drobnolistne oraz dęby szypułkowe. Do drzew młodszych należą kasztanowce, topole, klony, jesiony. Pojedynczo występują: świerk srebrzysty, klon srebrzysty, klon tatarski, klon jesionolistny. Z krzewów ozdobnych pozostały przede wszystkim zdziczałe lilaki i śniegu1iczki.

Pozostałości parku w zespole dworskim we wsi Kobylanka

Na terenie wsi Kobylanka zlokalizowane są pozostałości parku w zespole dworskim, który wpisany został do rejestru zabytków - A-452 z dn. 3.12.1996 r. Park pozostał w swych pierwotnych granicach. W kompleksie parkowym zachował się w niewielkim stopniu drewniany dwór. Zniszczeniu uległy budynki gospodarcze. Nie zachował się podjazd do dworu. O alei wjazdowej świadczy szpaler kasztanowców przed zachodnią frontową elewacją dworu. Główny element kompozycyjny parku jest staw zlokalizowany w środkowej części założenia. Wokół stawu występuje aleja obsadzona dębami i lipami. Wschodnią granicę wyznaczała niegdyś aleja lipowo-grabowa. Obecnie pozostał z niej jedynie rzad drzew. Zniszczona została również aleja oddzielająca sad - przy południowej granicy - od parku. Zachowało się w niej niewiele lip i dębów. Wycięto również starodrzew z wnętrza parku. Pozostały tylko nieliczne drzewa w północnej jego części. Obecnie jest tu łąka i pastwisko. Wśród starodrzewu dominują: lipa drobnolistna, grab pospolity, dąb szypułkowy, kasztanowiec biały, występują też: topola osika, jesion wyniosły, brzoza brodawkowata a z iglaków świerk pospolity. Kompozycja parku pozostała jednak czytelna.

8.4. Cmentarze.

Na obszarze Gminy znajdują się także cmentarze o uznanych wartościach kulturowych, przy czym najbardziej wartościowym obiektem cmentarnym na terenie Gminy jest cmentarz parafialny w Dobrem (dz. nr ewid. 903). Cmentarz ten został założony w I poł. XIX w. Położony jest we wschodniej części miejscowości pomiędzy rozwidleniem dróg: do Węgrowa i do Czarnogłowa. Został on rozplanowany na wydłużonym, nieregularnym, zbliżonym do prostokąta kształcie o uśrednionych wymiarach 170 m x 55 m. Położony jest na terenie sztucznie podniesionym, gdyż naturalny teren wyraźnie obniża się

w kierunku wschodnim. Od bramy zlokalizowanej po zachodniej stronie biegnie główna aleja. Aleja ta stanowi przedłużenie ulicy wiodącej do kościoła, który leży z boku osi alei i ulicy. Wszystkie starsze mogiły lokowane są rzędowo, w osi wschód-zachód. Nowsze mogiły i nagrobki często usytuowane są w odwrotnym kierunku. Najstarsze nagrobki zlokalizowane są w części centralnej. Na terenie cmentarza zlokalizowany jest także Grób Nieznanego Żołnierza oraz inne zbiorowe i pojedyncze mogiły żołnierzy polskich poległych w czasie II wojny światowej, a także żołnierza poległego w czasie najazdu bolszewików w 1920 roku.

8.5. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne.

Kapliczki, figury i krzyże przydrożne są elementem przestrzennym związanym z polską kulturą i obyczajowością. Zawsze były miejscem ważnym dla lokalnych społeczności. Budowano je najczęściej na skrajach miast, osad i wsi.

L.p.	miejscowość	nazwa	Data powstania
1	Dobre	Krzyż – pomnik poświęcony poległym za wiarę i ojczyznę	1928 r.
2	Dobre	Krzyż przydrożny	pocz. XX w.
3	Dobre	Kapliczka z drewnianą figurą św. Jana Nepomucena	pocz. XIX w.
4	Czarnogłów	Kaplica Mariawitów	pocz. XX w.
5	Dobre	Kapliczka przydrożna nr 12	I poł. XX w.
6	Drop	Kapliczka z figurką Matki Boskiej z Dzieciątkiem	II poł. XIX w.
7	Makówiec Mały	Kapliczka przydrożna	pocz. XX w.
8	Marcelin	Krzyż przydrożny	1930 r.
9	Radoszyna	Kapliczka przydrożna nr 20	I poł. XX w.
10	Radoszyna	Kapliczka przydrożna nr 21	I poł. XX w.
11	Ruda Pniewnik	Kapliczka przydrożna	I poł. XX w.
12	Rudzienko	Kapliczka	II poł. XIX w.
13	Rynia	Kapliczka	I poł. XX w.
14	Wólka Czarnogłowska	Krzyż przydrożny przy posesji nr 11	1919 r.
15	Wólka Mlęcka	Kaplica Mariawitów	pocz. XX w.

Tabela. Kapliczki, figury i krzyże przydrożne na terenie gminy Dobre. Źródło: opracowanie własne.

8.6. Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne.

8.6.1. Zabytki gminy Dobre

Zabytek stanowi, zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich część lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Na terenie gminy Dobre, znajduje się 5 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (tabela poniżej). Są to najcenniejsze elementy krajobrazu kulturowego na terenie Gminy, które objęte są także ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Dobre do rejestru zabytków województwa mazowieckiego wpisano następujące obiekty:

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT/ZESPÓŁ OBIEKTÓW	NR REJESTRU ZABYTKÓW	DATA WPISU
1.	DOBRE	Kościół rzymsko-katolicki	A-391	30.03.1987 r.
2.	KOBYLANKA	Park dworski	A-452	03.12.1996 r.
3.	MAKÓWIEC MAŁY	Młyn wodny	A-285	02.10.1981 r.
4.	NOWA WIEŚ	Zespół dworski	A-300	05.09.1983 r.
5.	RUDA-PNIEWNIK	Zespół dworski	A-34/189	20.11.1959 r.
6.	RUDZIENKO	Zespół dworski	A-155/652	09.04.1962 r.

Tabela. Wykaz zabytków nieruchomych i stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, położonych na terenie gminy Dobre. Źródło: opracowanie własne na podstawie www.mwkz.pl

8.6.2. Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Gminna ewidencja zabytków (GEZ), zgodnie z art. 22 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, prowadzona jest przez wójta, burmistrza lub prezydenta w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu Gminy. Jest ona podstawą do sporządzania programów opieki nad zabytkami przez samorząd gminny.

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Czas powstania
1.	Dobre	Układ urbanistyczny	XVI - XIX w.
2.	Dobre	Kościół par. p.w. Św. Mikołaja	1873-1878 r.
3.	Dobre	Brama-dzwonnica z zespołu kościoła par. p.w.Św.Mikołaja	lata 70. XIX w.
4.	Dobre	Cmentarz parafialny	1 poł. XIX w.
5.	Dobre	Pomnik na Grobie Nieznanego Żołnierza na cmentarzu parafialnym	1994 r.
6.	Dobre	Cmentarz parafialny nowy	1940 r.
7.	Dobre	Krzyż - pomnik poświęcony poległym za wiarę i ojczyznę	1928 r.
8.	Dobre	Pomnik Józefa Piłsudskiego	2002 r.
9.	Dobre	Dom nr 4	pocz. XX w.
10.	Dobre	Dom nr 11	lata 20. XX w.
11.	Dobre	Dom nr 16	pocz. XX w.
12.	Dobre	Dom nr 18	2-poł. - XX w.
13.	Dobre	Dom nr 19	2-poł. - XX w.
14.	Dobre	Szkoła Powszechna obecnie Szkoła Podstawowa	1935 r.
15.	Dobre	Pomnik Konstantego Laszczki	1962 r.
16.	Dobre	Krzyż przydrożny	pocz. XX w.
17.	Dobre	Dom nr 1 obecnie Biblioteka Publiczna	k. XIX w.
18.	Dobre	Dom obecnie Komisariat Policji	k. XIX w.
19.	Dobre	Dom nr 12	pocz. XX w.
20.	Dobre	Dom nr 16	1 poł. XX w.
21.	Dobre	Dom nr 25	lata 20. XX w.
22.	Dobre	Dom nr 27	1 poł. XX w.
23.	Dobre	Pomnik poświęcony poległym w latach 1914 –	1938 r.

		1920 oraz 1939 - 1945	
24.	Dobre	Pomnik w hołdzie poległym żołnierzom B.CH. i A.K. w latach 1939 - 1945	2000 r.
25.	Dobre	Dom nr 13	pocz. XX w.
26.	Dobre	Dom nr 9	lata 30. XX w.
27.	Dobre	Dom nr 14	lata 30. XX w.
28.	Dobre	Dom nr 17	przeł. XIX w.
29.	Dobre	Dom nr 18	lata 30. XX w. przebud. współcześnie
30.	Dobre	Dom nr 19	lata 30. XX w. przebud. współcześnie
31.	Dobre	Dom nr 20	2 poł. XIX w.
32.	Dobre	Dom nr 21	lata 20. XX w.
33.	Dobre	Dom nr 24	pocz. XX w.
34.	Dobre	Dom nr 26	k. XIX w., przebud. współcześnie
35.	Brzozowica	Kapliczka z drewnianą figurą św. Jana Nepomucena	pocz. XIX w.
36.	Czarnogłów	Układ ruralistyczny	XVI - XX w.
37.	Czarnogłów	Kaplica Mariawitów	pocz. XX w.
38.	Czarnogłów	Dom nr 10	1888 r., przebud. współcześnie
39.	Czarnogłów	Dom nr 12	k. XIX w.
40.	Czarnogłów	Dom nr 13	lata 20. XX w.
41.	Czarnogłów	Dom nr 16	pocz. XX w.
42.	Czarnogłów	Dom nr 22	lata 20. XX w.
43.	Drop	Dom nr 12	pocz. XX w.
44.	Drop	Kapliczka przydrożna nr 12	1 poł. XX w.
45.	Drop	Kapliczka z figurką Matki Boskiej z Dzieciątkiem	2 poł. XIX w.
46.	Gęsianka	Pomnik poświęcony pomordowanym Polakom przez hitlerowców w 1944 r.	1964 r.
47.	Głęboczyca	Dom nr 21	pocz. XX w.
48.	Głęboczyca	Dom nr 25	pocz. XX w.
49.	Głęboczyca	Dom nr 26	pocz. XX w.
50.	Głęboczyca	Dom nr 27	lata 20. XX w.
51.	Głęboczyca	Dom nr 29	lata 20. XX w.
52.	Kąty Borucza	Dom nr 16	2 poł. XIX w.
53.	Kąty Borucza	Stodoła z zagrody nr 16	pocz. XX w.
54.	Kąty Borucza	Dom nr 16A	pocz. XX w.
55.	Kobylanka	Dwór nr 1	pocz. XX w.
56.	Kobylanka	Pozostałości parku w zespole dworskim nr 1	2 poł. XIX w.
57.	Makówiec Duży	Pomnik poświęcony poległym w 1831 r.	1917 r.
58.	Makówiec Duży	Pomnik artysty rzeźbiarza - Konstantego Laszczki	1977 r.
59.	Makówiec Mały	Kapliczka przydrożna	pocz. XX w.
60.	Makówiec Mały	Młyn wodny – przerobiony na elektryczny	k. XIX w., odbudowany w 1940 r.

61.	Marcelin	Dom nr 1	1 poł. XX w.
62.	Marcelin	Dom nr 2	lata 20. XX w.
63.	Marcelin	Dom nr 11	1 poł. XX w.
64.	Marcelin	Dom nr 14	1 poł. XX w.
65.	Marcelin	Krzyż przydrożny	1930 r.
66.	Mlęcin	Układ ruralistyczny	XVI - XX w.
67.	Mlęcin	Obora z dawnego zespołu dworskiego	k. XIX w.
68.	Mlęcin	Dom nr 42	pocz. XX w.
69.	Mlęcin	Dom nr 48	pocz. XX w.
70.	Nowa Wieś	Dwór	2 poł. XIX w.
71.	Nowa Wieś	Obora I z zespołu dworskiego	1908 r.
72.	Nowa Wieś	Obora II w zespole dworskim	k. XIX w., przebud. współcześnie
73.	Nowa Wieś	Park w zespole dworskim	2 poł. XIX w.
74.	Nowa Wieś	Pomnik w hołdzie poległym w 1831 r.	2001 r.
75.	Pokrzywnik	Dom nr 12	1 poł. XX w.
76.	Pokrzywnik	Dom nr 16	1 poł. XX w.
77.	Poręby Nowe	Dom nr 1	lata 20. XX w.
78.	Poręby Nowe	Dom nr 2	lata 30. XX w.
79.	Poręby Nowe	Dom nr 3	lata 20. XX w.
80.	Poręby Nowe	Dom nr 4	lata 20. XX w.
81.	Poręby Nowe	Dom nr 21	lata 20. XX w.
82.	Poręby Nowe	Dom nr 22	lata 20. XX w.
83.	Poręby Nowe	Dom nr 27	1918 r.
84.	Poręby Stare	Dom nr 20	pocz. XX w.
85.	Poręby Stare	Dom nr 21	pocz. XX w.
86.	Radoszyna	Kapliczka przydrożna nr 20	1 poł. XX w.
87.	Radoszyna	Kapliczka przydrożna nr 21	1 poł. XX w.
88.	Rakówiec	Dom nr 42	pocz. XX w.
89.	Rakówiec	Dom nr 54	lata 20. XX w.
90.	Ruda Pniewnik	Kapliczka przydrożna	1 poł. XX w.
91.	Ruda Pniewnik	Dwór	XIX/XX w.
92.	Ruda Pniewnik	Obora - chlew	XIX/XX w.
93.	Ruda Pniewnik	Park z zespołu dworskiego	k. XIX w.
94.	Ruda Pniewnik	Młyn wodny – obecnie elektryczny	1935 r,. modernizacja 1981 r.
95.	Ruda Pniewnik	Dom młynarza w zespole młyna	lata 30. XX w.
96.	Rudzienko	Dwór	poł. XIX w.
97.	Rudzienko	Rządcówka z zespołu dworskiego	poł. XIX w.
98.	Rudzienko	Oficyna z zespołu dworskiego	poł. XIX w.
99.	Rudzienko	Czworak z zespołu dworskiego	k. XIX w.
100.	Rudzienko	Obora z zespołu dworskiego	poł. XIX w.
101.	Rudzienko	Wozownia z zespołu dworskiego	poł. XIX w.
102.	Rudzienko	Kuźnia z zespołu dworskiego	pocz. XX w.
103.	Rudzienko	Gorzelnia z zespołu dworskiego	lata 30. XX w.
104.	Rudzienko	Kapliczka	2 poł. XIX w.
105.	Rudzienko	Park z zespołu dworskiego	1 poł. XIX w.
106.	Rudzienko	Dom nr 34	pocz. XX w.

107.	Rynia	Kapliczka	1 poł. XX w.
108.	Rynia	Dom nr 64	lata 20. XX w.
109.	Rynia	Dom nr 1	lata 30. XX w.
110.	Sąchocin	Dom nr 11	pocz. XX w.
111.	Sąchocin	Dom nr 15	lata 30. XX w.
112.	Sołki	Dom nr 20	pocz. XX w.
113.	Wólka Czarnogłowska	Dom nr 11	1 poł. XX w.
114.	Wólka Czarnogłowska	Krzyż przydrożny przy posesji nr 11	1919 r.
115.	Wólka Kokosia	Dom nr 13	pocz. XX w.
116.	Wólka Kokosia	Dom nr 33	lata 20. XX w.
117.	Wólka Mlęcka	Kaplica Mariawitów	pocz. XX w.

Tabela. Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Dobre, źródło: Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Dobre

8.6.3. Stanowiska archeologiczne.

Na terenie gminy Dobre, znajduje się zewidencjonowanych 90 stanowisk archeologicznych, które są śladem materialnej działalności ludzkiej w przeszłości. Stanowiska występujące na obszarze Gminy pochodzą z różnych okresów dziejowych m.in.: okresu paleolitu, epoki brązu, okresu lateńskiego. Wykaz stanowisk przedstawia tabela poniżej.

Granice stanowisk archeologicznych oznaczono w studium w sposób przybliżony.

Ochronie podlegają również archeologiczne pozostałości miasta historycznego Dobre, dawnych zespołów dworsko-parkowych, dawnych obiektów przemysłowych (w szczególności hut szkła, młynów), miejsc bitew itp.

Ilość stanowisk archeologicznych przewidzianych do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz granice tych stanowisk, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach po uchwaleniu studium ulec zmianie. Ww. zmiany nie wymagają zmiany studium.

Wśród najbardziej interesujących stanowisk archeologicznych na terenie Gminy są:

1) pozostałości obozowiska łowców z przełomu schyłkowego paleolitu i mezolitu w Dobrem,
2) pozostałości osad pierwszych rolników z połowy III tysiąclecia p.n.e. w Dobrem i Rakówcu,
3) pozostałości osadnictwa ludności kultury trzcienieckiej (XII w. p.n.e.) – znaleziska datowane na II okres Epoki Brązu w Makówcu Dużym,
4) ślady osadnictwa ludności kultury łużyckiej (XIII w. p.n.e.) w Czarnogłowiu i Makówcu Dużym,
5) ślady osadnictwa ludności kultury grobów kloszowych (VI w. p.n.e.) w Rakówcu,
6) ślady osadnictwa ludności kultury przeworskiej (III/II w. p.n.e.) w Czarnogłowiu, Rudzie-Pniewnik i Rakówcu,
7) ślady osadnictwa z X-XI w. – 13 stanowisk, najciekawsze w Dobrem, Makówcu Dużym i Rudkach,
8) osada wczesnośredniowieczna w Makówcu Dużym oraz pozostałości XVII-wiecznej huty szkła w Piwkach.

AZP 53-73

L.p.	Miejscowość	nr w miejscowości	nr na arkuszu
1.	Jaczewek	1	6
2.	Jaczewek	1	12

AZP 54-72

L.p.	Miejscowość	nr w miejscowości	nr na arkuszu
1.	Rynia	1	1
2.	Rynia	2	2
3.	Rynia	3	3
4.	Rynia	4	4
5.	Rynia	5	5
6.	Głęboczyca	1	6
7.	Głęboczyca	2	7
8.	Głęboczyca	3	8
9.	Kolonia Głęboczyca	1	9
10.	Katy-Borucza	1	10
11.	Kojdony	1	13
12.	Kojdony	2	14
13.	Katy-Borucza	2	15

AZP 54-73

L.p.	Miejscowość	nr w miejscowości	nr na arkuszu
1.	Makówiec Duży	1	1
2.	Makówiec Duży	2	2
3.	Piwki	1	3
4.	Modecin	1	4
5.	Sąchocin	1	5
6.	Sąchocin	2	6
7.	Makówiec Duży	3	7
8.	Makówiec Duży	4	8
9.	Makówiec Duży	5	9
10.	Makówiec Duży	6	10
11.	Makówiec Mały (Brzeźnik)	1	11
12.	Makówiec Duży	7	12
13.	Drop	1	13
14.	Drop	2	14
15.	Drop	3	15
16.	Joanin	1	16
17.	Joanin	2	17
18.	Drop	4	18
19.	Makówiec Duży	8	19
20.	Kobylanka	1	20
21.	Kobylanka	2	21
22.	Joanin	3	23
23.	Piwki	2	24

24.	Rudki	1	26
25.	Rudki	2	27
26.	Pełkowizna	1	28
27.	Pełkowizna	2	29
28.	Pełkowizna	3	30
29.	Radoszyna	1	31
30.	Radoszyna	2	32
31.	Radoszyna	3	33
32.	Radoszyna	4	34

AZP 55-72

L.p.	Miejscowość	nr w miejscowości	nr na arkuszu
1.	Osęczyzna	1	1
2.	Dobre	1	2
3.	Rakowiec	3	3
4.	Rakowiec	1	4
5.	Rakowiec	2	5
6.	Rakowiec	4	6
7.	Rakowiec	5	7
8.	Rakowiec	6	8
9.	Osęczyzna	2	9
10.	Osęczyzna	3	10
11.	Rudzienko	1	13
12.	Rakowiec	7	14
13.	Rudzienko	2	15
14.	Rakowiec	8	16
15.	Rakowiec	9	17
16.	Rakowiec	10	18
17.	Wólka Kokosia	1	19
18.	Osęczyzna	4	20
19.	Osęczyzna	5	21
20.	Osęczyzna	6	22
21.	Nowe Dobre	7	23
22.	Nowe Dobre	8	24
23.	Dobre	1	25

AZP 55-73

L.p.	Miejscowość	nr w miejscowości	nr na arkuszu
1.	Nowe Dobre	1	1

2.	Nowe Dobre	2	5
3.	Nowe Dobre	3	6
4.	Nowe Dobre	4	7
5.	Brzeźnik	3	8
10.	Wólka Czarnogłowska	1	11
11.	Czanogłów	1	16
12.	Czanogłów	2	17
13.	Czanogłów	3	18
14.	Czanogłów	4	19
15.	Baltazarów	1	20
16.	Czarnogłów	5	21
17.	Czarnogłów	6	22
18.	Baltazarów	3	28
19.	Baltazarów	4	29
20.	Nadzieja	2	34
21.	Nadzieja	3	35
22.	Nowe Dobre	5	40
23.	Nowe Dobre	6	41

AZP 56-72

L.p.	Miejscowość	nr w miejscowości	nr na arkuszu
1.	Gęsianka Borowa	1	3
2.	Rudzienko (Leonów)	3	4
3.	Gęsianka Dobre	1	7
4.	Mlęcin	1	9

Tabela. Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Dobre wpisanych do Rejestru zabytków, źródło: Rejestr zabytków

9. Krajobraz gminy Dobre

Przez termin krajobraz należy rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka.

Ochrona krajobrazu kulturowego gminy Dobre powinna być przede wszystkim realizowana przez wskazanie ustaleń ochrony z zakresu ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej w aktach prawa miejscowego, ustanowienie w formie uchwały rady gminy obszarów lub obiektów chronionych bądź w drodze rozporządzenia wojewody o wpisie do rejestru zabytków.

Do podstawowych elementów krajobrazu i tożsamości gminy Dobre należy zaliczyć: tereny rolne, tereny leśne, doliny rzeczne oraz zurbanizowane. W krajobrazie gminy Dobre na szczególna uwagę zasługują dominanty przestrzenne, np. Kościół pw. św. Mikołaja Bp. w Dobrem.

Wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego uznaje się organizacyjne i finansowe wsparcie ochrony obiektów zabytkowych znajdujących się na terenie Gminy.

Wskazane jest również tworzenie planów ochrony – Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami.

10. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Do czasu zakończenia sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre", Sejmik Województwa nie uchwalił audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego.

11. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

11.1. Struktura społeczno – demograficzna gminy.

11.1.1. Zagadnienia demograficzne.

Łączna liczba ludności w całej gminie Dobre na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 6 004 osób Średnia gęstość zaludnienia wg danych z 31.12.2018 r. wynosi ok. 48 osób na km^2, a w 2008 r. wynosiła 47 os./km^2.

Zmiany ludnościowe na terenie gminy Dobre w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie:

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ogółem	5 924	5 916	6 031	6 014	6 022	6 012	6 000	6 016	6 027	6 027	6 004	5 976
mężczyźni	3 010	2 993	3 053	3 053	3 064	3 058	3 051	3 061	3 059	3 066	3 035	3 021
kobiety	2 914	2 923	2 978	2 961	2 958	2 954	2 949	2 955	2 968	2 961	2 969	2 955

Tabela. Zmiany ludnościowe na terenie gminy Dobre w latach 2008-2019. Źródło: GUS.

W ciągu ostatnich 10-ciu lat liczba mieszkańców na terenie gminy Dobre ulegała niewielkim wahaniom, w kierunku wzrostu. Największy wzrost liczby ludności Gminy wystąpił w 2010 r. (6031 osób).

Struktura ludności wg płci i wieku w latach 2008-2019:

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ogółem	5 924	5 916	6 031	6 014	6 022	6 012	6 000	6 016	6 027	6 027	6 004	5 976
W wieku przedprodukcyjnym:	1 008	988	1 004	998	1 020	1 017	999	1 004	1 005	1 014	1 007	1 260
Mężczyźni	505	491	499	496	511	514	502	501	499	506	503	632
Kobiety	503	497	505	502	509	503	497	503	506	508	504	628
W wieku produkcyjnym	3 838	3 869	3 970	3 945	3 944	3 915	3 898	3 889	3 876	3 863	3 837	3 632
Mężczyźni	2 136	2 139	2 194	2 193	2 187	2 169	2 160	2 164	2 149	2 142	2 114	1 999
Kobiety	1 702	1 703	1 776	1 752	1 757	1 746	1 738	1 725	1 727	1 721	1 723	1 633
W wieku poprodukcyjnym	1 078	1 059	1 057	1 071	1 058	1 080	1 103	1 123	1 146	1 150	1 160	1 084
Mężczyźni	369	363	360	364	366	375	389	396	411	418	418	390
Kobiety	709	696	697	707	692	705	714	727	735	732	742	694

Tabela. Struktura ludności gminy Dobre w dniu 31.12.2019 r. Źródło: GUS.

Ruch naturalny ludności (31.12.2018 r.) :

gmina	W liczbach bezwzględnych			
	liczba ludności	urodzenia	zgony	przyrost naturalny
	6 004	55	76	-21

Tabela. Ruch naturalny ludności gminy Dobre w dniu 31.12.2018 r. Źródło: GUS.

Ruch naturalny na terenie gminy Dobre, zgodnie z danymi GUS na 2018 r., pomimo stosunkowo dobrej sytuacji demograficznej i wysokiego wskaźnika urodzeń, zmniejsza się.

Zestawienie liczby mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gminy

L.p.	Nazwa miejscowości	31.12.2019 r.
1.	Adamów	72
2.	Antonina	96
3.	Brzozowica	100
4.	Czarnocin	76
5.	Czarnogłów	193
6.	Dobre	1821
7.	Drop	64
8.	Duchów	57
9.	Gęsianka	43
10.	Głęboczyca	200
11.	Grabniak	71
12.	Jaczewek	21
13.	Joanin	42
14.	Kąty-Borucza	116
15.	Kobylanka	93
16.	Makówiec Duży	47
17.	Makówiec Mały	90
18.	Marcelin	24
19.	Mlęcin	395
20.	Modecin	75
21.	Nowa Wieś	60
22.	Osęczyzna	77
23.	Pokrzywnik	52
24.	Poręby Nowe	289
25.	Poręby Stare	87
26.	Radoszyna	50
27.	Rakówiec	111
28.	Rąbierz Kolonia	106
29.	Ruda Pniewnik	77
30.	Rudno	96
31.	Rudzienko	346
32.	Rynia	131
33.	Sołki	147
34.	Sąchocin	36
35.	Świdrów	39

36.	Walentów	115
37.	Wólka Czarnogłowska	77
38.	Wólka Kobylańska	45
39.	Wólka Kokosia	251
40.	Wólka Mlęcka	88
	Suma	**5976**

Tabela. Liczba mieszkańców w poszczególnych miejscowościach gminy ma dzień 31.12.2019 r. Źródło: USC w Dobrem

Zgodnie z powyższymi tabelami, w gminie obserwuje się wzrost liczby ludności. Ma na to wpływ przede wszystkim usytuowanie gminy w niedużej odległości od miast (Mińsk Mazowiecki, Warszawa).

Za pomocą danych Głównego Urzędu Statystycznego (*Prognoza ludności gmin na lata 2017-2030,* www.stat.gov.pl) przeprowadzono analizę demograficzną dla gminy Dobre. Przewiduje się, że w perspektywie do 2030 r. liczba mieszkańców kształtować się będzie na poziomie 5 999 osób, co oznacza spadek o około 0,08% w stosunku do stanu obecnego.

Liczba mieszkańców poszczególnych wsi w przeważającej części oscyluje w granicach ok. 50 – 350 osób, największą miejscowością jest Dobre – 1 799 mieszkańców. Liczba osób zamieszkujących poszczególne tereny obrazuje warunki ekofizjograficzne oraz warunki rozwoju urbanistycznego gminy. Duża liczba mieszkańców zajmujących dany teren m. in. związana jest z dobrym powiązaniem komunikacyjnym obszaru, oraz dobrze rozwiniętą infrastrukturą.

Tworząc na terenie gminy przede wszystkim nowe miejsca pracy, wzmacniając zaplecze socjalne, edukacyjne oraz kulturalne można uzyskać zmniejszenie ruchów migracyjnych ludności. Mniejsza migracja ludności lokalnej, jak i zwiększający się przyrost naturalny, dałyby możliwość utrzymania liczby ludności zamieszkującej gminę mniej więcej na stałym poziomie lub przyczyniłby się jej wzrostu.

11.1.2. Zatrudnienie.

Na terenie gminy Dobre główną formą zatrudnienia jest rolnictwo i związana z nim działalność gospodarcza, handel i usługi. Mieszkańcy Gminy zatrudnieni są przede wszystkim w sektorze prywatnym.

Liczba bezrobotnych w granicach gminy Dobre na przestrzeni ostatnich 10ciu lat znacznie się wahała. Największa liczba osób pozostających bez pracy występowała w 2013 r. (235 osób), od tego roku tendencja ta ulega stopniowemu zmniejszeniu. Obecnie według badan GUS na 2019 r. wynosi ona 88 osób. Stopa bezrobocia wynosi zaledwie 1,47%. Na obszarze powiatu mińskiego poziom bezrobocia na 2018 r. wynosił 5,2%, co stanowi wskaźnik zbliżony do poziomu bezrobocia w województwie mazowieckim.

W strukturze bezrobotnych pod względem płci przewagę posiadają kobiety. Sytuacja ta ulega coraz większemu pogłębieniu i dysproporcji pomiędzy liczbą bezrobotnych kobiet i mężczyzn w ostatnich latach. Przez rokiem 2011 oraz w roku 2013 jednak to liczba mężczyzn pozostających bez miejsca zatrudnienia była wyższa.

Do głównych przyczyn bezrobocia na terenie powiatu i Gminy można wskazać rosnące wymagania inwestorów świadczących wyspecjalizowane usługi w zakresie kwalifikacji zawodowych, brak wystarczającego wsparcia dla rozwoju sektora gospodarczego w celu utworzenia i utrzymania nowych miejsc pracy oraz brak zaradności społecznej (niechęć do dokształcania się i zmiany kwalifikacji zawodowych, brak chęci znalezienia zatrudnienia poza miejscem zamieszkania). Bezrobocie na terenie powiatu mińskiego w 2019 r. dotyczyło przede wszystkim osób, które zakończyły swoja edukacje na najniższy poziomie – wykształcenie podstawowe, wykształcenie gimnazjalnym/ponadpodstawowe i wykształcenie zasadnicze zawodowe.

Bezrobotni gminy Dobre zarejestrowani:

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ogółem	90	116	138	144	220	235	184	158	116	91	92	88
mężczyźni	54	62	70	63	105	121	87	75	51	36	40	33
kobiety	36	54	68	81	115	114	97	83	65	55	52	55

Tabela. Zarejestrowani bezrobotni gminy Dobre. Źródło: GUS

Podstawową cechą gminnego rynku pracy jest bezrobocie sezonowe, które nasila się w okresie zimowym. W okresie letnim większa część osób bezrobotnych w wieku produkcyjnym zatrudnia się do prac dorywczych.

Wśród źródeł utrzymania miejscowej społeczności występują również źródła niezarobkowe – renty, emerytury i zasiłki.

W celu podtrzymania tendencji spadkowej bezrobocia należy wprowadzić nowe tereny o przeznaczeniu pod usługi, produkcję oraz wprowadzić programy wpierające rozwój gospodarki na terenie gminy Dobre. Wyznaczenie nowych terenów wiąże się także z podniesieniem standardów dróg oraz budową nowych, a także budową infrastruktury technicznej.

11.1.3. Struktura usługowa.

Gmina rozwija na swym terenie funkcję usługową dla obsługi ludności z wielopłaszczyznową ofertą obiektów użyteczności publicznej. Znajdują się tu: jednostki administracji samorządowej, szkoły i inne placówki związane z oświatą i edukacją, obiekty opieki zdrowotnej (przychodnia i apteki), placówki opieki społecznej, instytucje, placówki i stowarzyszenia upowszechniania kultury, obiekty sportu, turystyki i rekreacji.

Opieka medyczna działa w sektorze publicznym i prywatnym, oferując podstawową opiekę medyczną oraz stomatologię ogólną.

Obiekty związane ze służbą zdrowia oraz opieką społeczną zlokalizowane na terenie gminy:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej DOBRE ZDROWIE Jolanta Czerniawska
- SPZOZ Mińsk Mazowiecki Filia nr 2 w Dobrem,
- Gminny Ośrodek Opieki Społecznej w Dobrem.

Na terenie gminy Dobre funkcjonują dwie apteki, które są własnością osób prywatnych.

W związku ze starzejącym się społeczeństwem Gminy, można założyć, że zapotrzebowanie na usługi związane z ochroną zdrowia, także na usługi związane z opieką na osobami starszymi, wzrośnie w najbliższych latach.

Na terenie gminy Dobre zlokalizowane są także obiekty bazy gastronomicznej i hotelowej.

11.1.4. Obiekty przemysłowe, składowe oraz infrastrukturalne.

W gminie Dobre w ostatnich 10-ciu latach liczba podmiotów gospodarczych ulegała nieznacznemu zwiększeniu. Obecnie według danych GUS na 2019 r. liczba podmiotów gospodarczych na terenie Gminy zarejestrowanych jest 429 firm. Funkcjonujące na terenie Gminy przedsiębiorstwa posiadają zróżnicowany zakres działalności. Służą zarówno zaspokajaniu podstawowych potrzeb w zakresie handlu detalicznego i usług, jak i oferują wyspecjalizowane usługi.

Najwięcej podmiotów trudni się działalnością związaną z przemysłem i budownictwem (120 podmiotów). Podmioty gospodarcze na terenie gminy Dobre stanowią głównie małe zakłady usługowe,

przemysłowe, rzemieślnicze i handlowe. Powstające firmy to często działalności o charakterze rodzinnym, które stanowią mikro lub małe przedsiębiorstwa.

Zgodnie ze struktura istniejących na terenie Gminy podmiotów gospodarczych w 2019 r. dominuje liczba podmiotów wykonujących działalność gospodarcza z sekcji G (107 podmiotów), obejmująca handel hurtowy i detaliczny, naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle, oraz sekcji F (76 podmiotów), obejmująca budownictwo. Dużym znaczenie posiadają również firmy zajmujące się transportem i gospodarką magazynową (sekcja H - 51 podmiotów).

Według sektora własnościowego na terenie gminy Dobre zdecydowanie dominują firmy stanowiące własności osób prywatnych (414 podmiotów) nad firmami państwowymi (11 podmiotów).

Do najważniejszych podmiotów gospodarczych zlokalizowanych na terenie gminy Dobre należą m. in.:

- Zakład Produkcyjno-Handlowo-Usługowy – Dobre,
- Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna – Rudzienko,
- Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska – Dobre,
- „Wienerberger" Zakład Produkcji Cegły – Rudzienko,
- „Belpol" Zakład Meblowy - Poręby Nowe,
- „Dobre" Zakład Mięsny – Świdrów,
- „Rafplast" Produkcja i sprzedaż okien PCV – Dobre,
- Firmont – Dobre,
- F.H.U. Domet – Dobre,
- „Bags" Przewóz osób – Dobre,
- Zakład Piekarniczo-Cukierniczy – Dobre,
- Hurtownia Materiałów Budowlanych, Transport Międzynarodowy - Poręby Nowe,
- Skład Opału – Dobre,
- Stacja Kontroli Pojazdów – Dobre,
- Stacja Kontroli Pojazdów – Poręby Nowe,
- Sala Weselna Fantazja - Dobre.

11.2. Infrastruktura społeczna.

11.2.1. Oświata.

Oświata i edukacja należy do ważnych usług gminy. Na terenie gminy Dobre zlokalizowane są: 2 szkoły podstawowe, 1 zespół szkolno-przedszkolny, 2 przedszkola i 1 żłobek. Są to:

- Szkoła Podstawowa im. Piotra Wysockiego w Dropiu,
- Szkoła Podstawowa im. Marii Kownackiej w Mlęcinie,
- Zespół szkolno-przedszkolny im. Konstantego Laszczki w Dobrem,
- Gminny żłobek w Dobrem „Małe zuchy",
- Niepubliczne przedszkole Promyk w Dobrem,
- Niepubliczne przedszkole w Dobrem.

Na terenie gminy Dobre nie ma placówek kształcenia ponadpodstawowego. Młodzież z terenu gminy ma możliwość kształcenia się na poziomie ponadpodstawowym w szkołach położonych na terenie powiatu mińskiego i węgrowskiego.

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Szkolnictwo podstawowe	ogółem	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	oddziały w szkołach	24	25	25	26	26	25	27	27	26	31	36
	uczniowie	408	401	409	410	400	388	420	441	389	458	521
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gimnazja	ogółem	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	oddziały w szkołach	12	11	10	9	9	9	9	9	9	6	3
	uczniowie	274	237	219	191	193	203	196	183	181	120	63

Tabela. Struktura uczących się w ciągu ostatnich kilku lat (Źródło: GUS)

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
dzieci w wieku 3 - 5 lat	26	74	86	137	145	152	158	170	151	159	148
dzieci w wieku 3 - 6 lat	89	139	142	178	190	211	194	-	215	217	221
dzieci w wieku 3 - 4 lat	16	41	47	75	70	87	90	95	96	89	96
dzieci w wieku 4 - 6 lat	82	125	120	146	162	167	166	-	188	173	181

Tabela. Zestawienie liczby dzieci w przedszkolach (Źródło: GUS)

rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
ogółem	4	5	6	7	7	7	7	7	7	7	6
oddziały	5	7	9	11	13	13	12	12	12	14	14
miejsca	25	75	89	104	105	106	107	107	126	167	152
dzieci	90	145	151	180	192	220	201	189	215	222	224

Tabela. Wychowanie przedszkolne razem (Źródło: GUS)

Z powyższych zestawień wynika, że liczba uczących się na przestrzeni kilku lat stopniowo wzrasta. Zauważalny jest przyrost dzieci w wieku przedszkolnym. W związku z powyższym należy utrzymać istniejące jednostki szkolne.

11.2.2. Administracja.

Na terenie gminy główną funkcję administracyjną sprawuje Urząd Gminy Dobre.
Poza tym na terenie Gminy zlokalizowane są następujące urzędy i instytucje:

- Urząd Stanu Cywilnego,
- Urząd Pocztowy w Dobrem,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Dobrem,
- Gminny Ośrodek Kultury w Dobrem,

oraz służby bezpieczeństwa:

- Jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w: Dobrem, Rudzienku, Porębach Nowych, Mlęcinie, Czarnogłowiu, Brzozowicy, Nowej Wsi, Ryni i Sołkach,

- Komisariat Policji w Stanisławowie, teren działania: gmina Dobre, gmina Jakubów, gmina Stanisławów.

11.2.3. Kultura.

Na terenie gminy istnieją placówki z zakresu kultury. Działalność kulturalna skupia się wokół następujących placówek:

- Gminnej Biblioteki Publicznej w Dobrem,
- Gminnego Ośrodka Kultury w Dobrem,
- Muzeum Konstantego Laszczki.

Zgodnie ze statutem Gminnego Ośrodka Kultury i Biblioteki w Dobrem, przyjętego uchwałą Nr XXV/206/17 Rady Gminy Dobre z dnia 7 czerwca 2017 roku, wskazano, iż celem jest prowadzenie wielokierunkowej działalności rozwijającej i zaspakajającej potrzeby kulturalne mieszkańców oraz upowszechnianie i promocja kultury i czytelnictwa.

W ramach Gminnej Biblioteki Publicznej w Dobrem dostępny jest księgozbiór obejmujący 13 406 woluminów. Średnia roczna liczba czytelników wynosi 467 osób. Biblioteka dysponuje również 11 stanowiskami komputerowymi, z czego 7 z nich posiada dostęp do Internetu do bezpłatnej dyspozycji czytelników.

W ciągu roku na terenie gminy odbywają się liczne imprezy kulturalne i sportowe.

11.2.4. Turystyka i rekreacja.

Gmina Dobre posiada dobre warunki do rozwoju turystyki, przede wszystkim agroturystyki. Najatrakcyjniejszymi miejscowościami na terenie gminy są: Dobre, Rudzienko, Kobylanka, Makówiec Mały, Nowa Wieś. W miejscowościach tych znajdują się obiekty zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami, tj.: kościół parafialny, park, młyn wodny i zespoły dworsko-parkowe.

Gmina posiada stosunkowo bogaty zasób drób kultury, które zostały przedstawione w rozdziałach powyżej. Obiekty i obszary objęte ochroną pomimo wartości historycznych i architektonicznych pozostają często zaniedbane i niewykorzystane oraz zatraciły swoje pierwotne właściwości. Potencjalnie jednak mogą stanowić cel osób odwiedzających gminę Dobre. Ziemie te, bogato wyposażone w elementy środowiska przyrodniczego, które mogą służyć do uprawiania wszystkich rodzajów turystyki. Ponadto do atrakcji turystycznych należy zaliczyć liczne elementy środowiska przyrodniczego: tereny leśne, rzeki i mniejsze cieki oraz antropogenicznego: szlaki rowerowe, zabytki architektury i budownictwa.

Dopełnieniem oferty turystyczno-rekreacyjnej na terenie Gminy są kluby i obiekty sportowe:

- Hala sportowa przy zespole szkolno-przedszkolnym w Dobrem,
- Kompleks boisk sportowych przy zespole szkolno-przedszkolnym w Dobrem,
- boiska szkolne i place zabaw przy szkołach na terenie gminy Dobre,
- Gminny Klub Sportowy Nojszewianka Dobre,
- Uczniowski Klub Sportowy UKS „Dobre”.

Na terenie gminy znajduje się również rozwinięta sieć Otwartych Stref Aktywności w miejscowościach:

- Dobre,
- Brzozowica,
- Mlęcin,

- Poręby Nowe,
- Osęczyzna,
- Rudzienko

Przez gminę Dobre wytyczone zostały następujące szlaki turystyczne - rowerowe:

- Szlak rowerowy Starowola – Krawcowizna o długości ok. 38,5 km, przebiegający przez Sałkówkę, Sulejów, Wujówkę, Piaski, Strachówkę, Zofinin, Rudę-Czernik, Wiktorię, Annopol, Młynisko, Pomyszadła, Podbale do Starowoli. Na terenie gminy szlak przebiega przez fragment granicy z gminą Strachówka w okolicy miejscowości Ruda-Pniewnik.
- Szlak rowerowy Wólka Kobylańska – Urle o długości 21,5 km, przebiegający przez miejscowości Ruda Czernik, Zofinin, Strachówka, Jadwisin, Jadów, Nowy Jadów, Letnisko Nowy Jadów, Urle.

11.3. Rolnictwo.

Gmina Dobre ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują 71,83% powierzchni gminy. Gospodarstwa rolne w gminie charakteryzują się dość dużym rozdrobnieniem z przewagą gospodarstw do 10 ha. W 2002 r. wg spisu powszechnego było ponad 1 532 gospodarstwa rolne, w 2010 r. liczba ta zmniejszyła się do 940. W hodowli zwierząt przeważa hodowla drobiu, bydła i trzody chlewnej, a w produkcji roślinnej dominuje uprawa zbóż (głównie zboże podstawowe z mieszankami zbożowymi, żyto i owies) oraz warzyw (ziemniaki).

powierzchnie	liczba
ogółem	940
do 1 ha włącznie	31
1 - 5 ha	457
5 - 10 ha	310
10 -15 ha	92
5 ha i więcej	452
10 ha i więcej	142
15 ha i więcej	50

Tabela. Liczba gospodarstw rolnych w 2010 roku. Źródło: Podstawowe Informacje ze Spisu Powszechnego w 2010 r. Gmina Dobre. Źródło: GUS

Analizując dane statystyczne, można zaobserwować dość gwałtowny spadek ilości gospodarstw, produkcji rolnej i zwierzęcej w każdej gałęzi rolnictwa. Należy uwzględnić ten fakt w Studium oraz w innych opracowaniach dotyczących strategii rozwoju gminy.

Niekorzystny jest stopień przygotowania zawodowego, a także struktura wiekowa rolników. Od lat obserwuje się postępujący proces starzenia właścicieli gospodarstw.

Szansę na rozwój rolnictwa można upatrywać w rozwoju gospodarstw ekologicznych. Jednak prowadzenie tego typu działalności wymaga konsekwencji działania oraz wiedzy w zakresie metod upraw, wzbogacania gleb itp. Potrzebny jest system wspierania i zachęt do tworzenia gospodarstw ekologicznych oraz produkcji zdrowej żywności.

11.4. Budownictwo.

Głównym czynnikiem wpływającym na standard życia ludności danego obszaru są warunki mieszkaniowe. Obiekty budowlane znajdujące się na terenie gminy różnią się wiekiem, technologią wykonania, przeznaczeniem i wynikającą z powyższych parametrów energochłonnością. Spośród wszystkich budynków wyodrębniono podstawowe grupy obiektów: budynki mieszkalne, obiekty użyteczności publicznej, obiekty handlowe, usługowe i przemysłowe – podmioty gospodarcze.

Dominującym rodzajem zabudowy gminy jest zabudowa mieszkaniowa - przeważa niska zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa.

Przewiduje się, że w najbliższych latach popyt na nowe mieszkania utrzymywać się będzie na dotychczasowym poziomie. Przewidywany jest wzrost liczby gospodarstw domowych, przy równoczesnym zmniejszaniu się wskaźnika liczby osób przypadających na 1 gospodarstwo. W związku z tym zakłada się przyrost zapotrzebowania na energię cieplną, gaz na cele komunalno - bytowe oraz dla celów ogrzewania, energię elektryczną w nowym budownictwie mieszkaniowym, a także w nowych budynkach użyteczności publicznej, usługowych i produkcyjnych.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Mieszkania [szt.]	2001	2012	2104	2114	2128	2145	2157	2173	2178	2190	2201
Izby [szt.]	7103	7136	7684	7735	7802	7899	7970	8049	8075	bd.	bd.
powierzchnia użytkowa mieszkań [m^2]	147779	148413	160204	161436	163041	165525	167461	169303	169944	bd.	bd.
Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania [m^2]	73,7	73,8	76,1	76,4	76,6	77,2	77,6	77,9	78,0	78,4	79,0

Tabela. Liczba mieszkań w gminie Dobre, Źródło: GUS

12. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Zagrożenia powodziowe występują w sporadycznych okresowych podtopieniach na terenach zabudowy gospodarczej zlokalizowanej zbyt blisko brzegów rzek.

Na terenie gminy Dobre nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii, zgodnie z kryteriami ilościowo-jakościowym określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Nie planuje się również powstawania nowych zakładów tego typu.

Ze względu na przebieg przez gminę drogi krajowej nr 50 oraz drogi wojewódzkiej nr 637 poważne zagrożenie może stanowić transport substancji niebezpiecznych w ruchu drogowym. Na terenie gminy Dobre przebiegają również inne elementy infrastruktury technicznej, które mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla ludności oraz środowiska przyrodniczego, do których należą: napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Miłosna–Stanisławów–Narew (NN), napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV Miłosna – Ostrołęka (WN), zespół trzech ropociągów: 2 x DN 800, DN 600 Adamowo – Płock (odcinek wschodni rurociągu „Przyjaźń"), gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 PN 5,5 MPa relacji Hołowczyce – Rembelszczyzna oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 mm PN 5,5 MPa do stacji wysokiego ciśnienia „Dobre – Wienerberger".

W gospodarce przestrzennej gminy należy stosować następujące zasady służące zabezpieczeniu potrzeb obrony cywilnej:

1. W rejonach budownictwa wielorodzinnego należy przewidywać rezerwę terenów pod budowle ochronne (schrony, ukrycia, szczeliny).
2. W budynkach przemysłowych, usługowych, użyteczności publicznej, mieszkalno – usługowych i mieszkalnych - należy na etapie sporządzania planów realizacyjnych przewidzieć schrony i ukrycia.
3. W rejonach budownictwa jednorodzinnego należy przewidywać ukrycia typu II wykonane w podpiwniczeniach budynków przez mieszkańców we własnym zakresie w okresie

podwyższonej gotowości obronnej Państwa.

4. Bez względu na typ zabudowy zarezerwować należy tereny pod budowę awaryjnych studni wody pitnej (7,5 l na osobę/ dobę). Odległość studni od budynków mieszkalnych lub zgrupowań ludności powinna wynosić najwyżej 800 m.
5. Istniejące studnie powinny być zabezpieczone przed likwidacją i przystosowane do sprawnego uruchomienia i eksploatacji w sytuacjach kryzysowych.
6. Oświetlenie zewnętrzne (ulice, zakłady pracy) należy przystosować do zaciemniania i wygaszenia.
7. Należy uwzględnić system alarmowania i powiadamiania mieszkańców w wypadku zagrożeń poprzez syreny alarmowe przyjmując promień słyszalności syreny do 300 m.
8. Układ projektowanych i modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
   - szerokość ulicy powinna uniemożliwić ewentualne zagruzowanie,
   - powinny być połączenia z traktami przelotowymi – zapewniające sprawną ewakuacje ludności w okresie zagrożenia,
   - należy wyznaczyć trasy przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi.
9. Wszelkie projektowane na obszarze gminy obiekty o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. oraz każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy zgłaszać do Sił Powietrznych RP.
10. Należy zachować istniejące lub projektowane obiekty obrony cywilnej.

13. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

13.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Analizy ekonomiczne

Zgodnie z danymi GUS dochody oraz wydatki budżetu gminy ma 1 mieszkańca gminy, w roku 2019 miały wyższy wskaźnik dochodu na jednego mieszkańca niż wydatków.

rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	2 823	3 018	3 289	3 894	4 785	5 506	5 503
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	2 926	3 127	3 148	3 794	5 158	5 872	5 376

Tabela. Średnie dochody i wydatki na mieszkańca gminy w latach 2013-2017. Źródło: GUS

rok	wydatki w %			dochody w %			saldo rok 2018
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	
Rolnictwo i łowiectwo.	3,5	5,7	9,2	4,3	11,5	9,9	0,7
Transport i łączność.	1,4	1,5	5,1	7,0	4,8	13,9	8,8
Gospodarka mieszkaniowa.	0,1	0,1	0,1	-	-	-	-
Administracja publiczna.	1,0	1,2	0,8	11,0	8,9	7,8	7,0
Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa.	-	0,0	0,3	1,3	0,5	0,8	0,5
Różne rozliczenia	32,8	27,1	25,0	-	-	-	-
Oświata i wychowanie.	2,3	8,0	3,5	37,4	40,5	29,2	25,7
Pomoc społeczna.	27,4	1,1	0,9	30,5	2,5	2,1	1,2

Edukacyjna opieka wychowawcza.	0,1	0,1	0,1	0,9	0,8	0,7	0,6
Rodzina	x	25,7	25,5	x	24,0	25,6	0,1
Gospodarka komunalna i ochrona środowiska.	1,8	1,8	1,4	4,6	3,8	3,3	1,9
Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego.	-	0,1	1,5	1,7	1,7	3,2	1,7
Kultura fizyczna.	0,0	-	1,0	0,1	0,1	2,1	1,1
Działalność usługowa	-/-	-/-	-/-	0,1	0,1	0,1	-
Ochrona zdrowia	-/-	-/-	-/-	0,5	0,3	0,3	-
Dochody od osób prawnych, od osób fizycznych i od innych jednostek nieposiadających osobowości prawne	29,5	27,6	25,5	-/-	-/-	-/-	-
Pozostałe	0,1	0,0	0,1	0,6	0,5	1,0	0,9

Tabela. Wybrane wydatki i dochody budżetu gminy. Źródło: GUS

Priorytetem dla samorządu Dobrem jest realizacja jak największej ilości zadań inwestycyjnych, takich jak budowa lub przebudowa dróg gminnych oraz inwestycji w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

W związku z powyższymi danymi, należy przyjąć, że Gmina w sposób realny planuje wydatki, jednakże realizacja inwestycji, bez pozyskania środków zewnętrznych oraz inwestorów prywatnych, nie jest w stanie (w sposób efektywny) zagwarantować wykonania sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury zarówno technicznej jak i społecznej dla nowej zabudowy poza już wyznaczoną w Studium. W związku z tym lokalizowanie nowej zabudowy powinno być uwarunkowane rozwojem istniejącej infrastruktury w istniejącej zabudowie. Dopuszcza się poszerzanie istniejących terenów inwestycyjnych na terenie gminy.

Należy dążyć do uzupełniania zabudową działek budowlanych pomiędzy istniejącą zabudową.

W Gminnym Programie Rewitalizacji przedstawiono zadania inwestycyjne związane z zagospodarowaniem terenów, przebudową dróg i obiektami kubaturowymi na lata 2017-2023. W ramach Gminy wskazano siedem podobszarów do rewitalizacji w granicach miejscowości: Brzozowica, Drop, Mlęcin, Osęczyzna, Pokrzywnik, Poręby Nowe i Rudzienko. Działania w ramach programów rewitalizacji mogą poprawić jakość środowiska oraz jakość życia mieszkańców na terenie gminy.

<u>Analizy środowiskowe</u>

W celu określenia potrzeb i możliwości rozwojowych gminy w kontekście strefy przyrodniczej, w oparciu o dostępne dokumenty strategiczne i charakteryzujące, określono stan środowiska na terenie gminy Dobre.

Zdiagnozowano oraz zinterpretowano silne i słabe strony oraz zagrożenia dla gminy Dobre (pod względem środowiskowym).

Silne strony:

- Wysoki wskaźnik lesistości.
- Niski stopień wykorzystania nawozów sztucznych w gospodarce rolnej.
- Korzystne warunki dla lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.
- Istnienie wysokich walorów krajobrazowo - przyrodniczych.
- Występowanie wielkopowierzchniowych i punktowych form ochrony przyrody.
- Korzystne położenie geograficzno – gospodarcze.

- Bogactwo i różnorodność biologiczna Gminy.
- Środowisko przyrodnicze atrakcyjne pod względem turystycznym.

Słabe strony:
- Umiarkowany potencjał ekologiczny rzek.
- Brak korzystnych warunków dla rozwoju rolnictwa.
- Niewystarczająca ilość szlaków turystycznych i wymagająca rozwinięcia baza turystyczna.
- Występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Osownicy i Rządzy.

Zagrożenia dla środowiska:
- Istnienie dzikich wysypisk śmieci.
- Wzrost emisji zanieczyszczeń związany ze wzrostem natężenia ruchu komunikacyjnego.
- Niski stopień rozwoju sieci kanalizacyjnej – korzystanie z indywidualnych rozwiązań.
- Przekształcanie najwyższej jakości gleb na cele nierolnicze.

Należy dążyć do sukcesywnego skanalizowania oraz zwodociągowania obszarów wiejskich. Należy także promować przydomowe, ekologiczne oczyszczalnie ścieków. Nowe tereny inwestycyjne obligatoryjnie powinny być podłączane do systemu wodociągowego.

Analizy społeczne

W kontekście strefy społecznej przewiduje się następujące silne i słabe strony oraz szanse i zagrożenia dla gminy Dobre.

Silnymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:
- Niski poziom bezrobocia.
- Stosunkowo dobrze rozwinięta baza w zakresie podstawowych usług medycznych.
- Zaangażowanie władz Gminy w sprawy społeczności lokalnej.

Słabymi stronami Gminy jest pod względem społecznym:
- Niedostatecznie rozwinięta infrastruktura wodno-kanalizacyjna.
- Brak infrastruktury społecznej w zakresie terenów rekreacyjno-sportowej dla mieszkańców.
- Pojawianie się na terenie Gminy patologii społecznych (rodziny objęte niebieska karta).

Szansami dla Gminy jest pod względem społecznym:
- Podniesienie poziomu infrastruktury.
- Zbudowanie dobrej sieci drogowej.
- Rozwój agroturystyki.
- Opracowanie bogatej oferty zajęć pozalekcyjnych dla uczniów.
- Stworzenie nowoczesnej bazy sportowo-rekreacyjno-szkoleniowej w gminie.

Rada Gminy uchwaliła „Strategię Rozwiązywania Problemów Społecznych Gminy Dobre na lata 2016-2022”, w ramach której wskazano priorytetowe obszary działań, tj.:
- przeciwdziałanie przemocy w rodzinie oraz jej skutkom,
- wspieranie rodzin doświadczających trudności w wypełnianiu funkcji opiekuńczo-wychowawczych,
- kształtowanie oraz rozwijanie umiejętności niezbędnych do samodzielnego funkcjonowania w społeczeństwie,
- zapewnienie odpowiednich warunków, dostosowanych do osób starszych oraz niepełnosprawnych, ponadto zapewnienie opieki instytucjonalnej osobom, które nie są w stanie samodzielnie funkcjonować w środowisku,

- podniesienie poziomu ochrony zdrowia,
- wspieranie mieszkańców Gminy w aktywnej obecności na lokalnym rynku pracy i podejmowaniu przez nich inicjatyw, jak również uczestniczenie w szkoleniach oferowanych przez PUP,
- aktywizacja dzieci oraz młodzieży.

Wszystkie powyższe działania mają za zadanie poprawę jakości życia mieszkańców. W związku z powyższymi programami oraz niewymienionymi wyżej należy wprowadzać na terenie ośrodków wiejskich usługi związane z aktywizacją mieszkańców w życiu społecznym oraz kulturalnym.

13.2. Prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego.

		Ogółem			Miasta			Wieś		
		Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
2025	ogółem	159 777	78 040	81 737	71 979	34 150	37 829	87 798	43 890	43 908
	przedprodukcyjny	32 650	16 736	15 914	13 938	7 050	6 888	18 712	9 686	9 026
	produkcyjny	97 085	50 454	46 631	43 246	21 961	21 285	53 839	28 493	25 346
	mobilny	55 447	28 118	27 329	24 381	12 116	12 265	31 066	16 002	15 064
	niemobilny	41 638	22 336	19 302	18 865	9 845	9 020	22 773	12 491	10 282
	poprodukcyjny	30 042	10 850	19 192	14 795	5 139	9 656	15 247	5 711	9 536
2030	ogółem	162 792	79 542	83 250	72 393	34 327	38 066	90 399	45 215	45 184
	przedprodukcyjny	31 071	15 988	15 083	12 968	6 579	6 389	18 103	9 409	8 694
	produkcyjny	100 114	51 306	48 808	44 131	22 126	22 005	55 983	29 180	26 803
	mobilny	53 222	27 060	26 126	22 927	11 378	11 549	30 295	15 682	14 613
	niemobilny	46 892	24 246	22 646	21 204	10 748	10 456	25 688	13 498	12 190
	poprodukcyjny	31 607	12 248	19 359	15 294	5 622	9 672	16 313	6 626	9 687
2035	ogółem	165 231	80 748	84 483	72 573	34 402	38 171	92 658	46 346	46 312
	przedprodukcyjny	30 210	15 555	14 655	12 490	6 345	6 145	17 720	9 210	8 510
	produkcyjny	102 618	52 175	50 443	44 605	22 114	22 491	58 013	30 061	27 952
	mobilny	51 573	26 256	25 317	21 866	10 815	11 051	29 707	15 441	14 266
	niemobilny	51 045	25 919	25 126	22 739	11 299	11 440	28 306	14 620	13 686
	poprodukcyjny	32 403	13 018	19 385	15 478	5 943	9 535	16 925	7 075	9 850
2040	ogółem	167 384	81 847	85 537	72 662	34 460	38 202	94 722	47 387	47 335

	przedprodukcyjny	29 754	15 321	14 433	12 269	6 237	6 032	17 485	9 084	8 401
	produkcyjny	103 782	52 320	51 462	44 351	21 748	22 603	59 431	30 572	28 859
	mobilny	50 866	26 021	24 845	21 330	10 560	10 770	29 536	15 461	14 075
	niemobilny	52 916	26 299	26 617	23 021	11 188	11 833	29 895	15 111	14 784
	poprodukcyjny	33 848	14 206	19 642	16 042	6 745	9 567	17 809	7 731	10 075
2045	ogółem	169 473	82 990	86 483	72 724	34 543	38 181	96 749	48 447	48 302
	przedprodukcyjny	29 978	15 442	14 536	12 348	6 284	6 064	17 630	9 158	8 472
	produkcyjny	101 255	51 253	50 002	42 510	20 883	21 627	58 745	30 370	28 375
	mobilny	51 048	26 138	24 910	21 167	10 473	10 694	29 881	15 665	14 216
	niemobilny	50 207	25 115	25 092	21 343	10 410	10 933	28 864	14 705	14 159
	poprodukcyjny	38 240	16 296	21 945	17 866	7 376	10 490	20 374	8 919	11 455
2050	ogółem	171 466	84 143	87 323	72 720	34 613	38 107	98 746	49 530	49 216
	przedprodukcyjny	30 490	15 701	14 789	12 503	6 361	6 142	17 987	9 340	8 647
	produkcyjny	97 506	49 538	47 968	40 195	19 777	20 418	57 311	29 761	27 550
	mobilny	51 476	26 439	25 037	21 007	10 407	10 600	30 469	16 032	14 437
	niemobilny	46 030	23 099	22 931	19 188	9 370	9 818	26 842	13 729	13 113
	poprodukcyjny	43 470	18 904	24 566	20 022	8 475	11 547	23 448	10 429	13 019

Tabela. Ludność powiatu ogółem, Źródło: GUS

Legenda:
wiek przedprodukcyjny - 0 do 17 lat
wiek produkcyjny - od 18 lat do wieku emerytalnego
wiek mobilny - od 18 do 44 lat
wiek niemobilny - od 45 lat do wieku emerytalnego
wiek poprodukcyjny - powyżej wieku emerytalnego

Zgodnie z prognozami demograficznymi przeprowadzonymi przez GUS, w powiecie mińskim liczba ludności będzie rosła. Prognoza demograficzna do 2030 roku wskazuje niewielki spadek liczby ludności i zmienność struktur demograficznych. Zgodnie z prognozą demograficzną liczba ludności gminy Dobre do 2030 roku zmniejszy się. Na przestrzeni najbliższych lat będzie ulegała jednak niewielkim wahaniom, również w kierunku wzrostu. W tabeli 24 zamieszczono prognozowaną demografię zmian struktury społecznej. Zgodnie z przedstawionymi danymi nastąpi spadek liczby mieszkańców powiatu, ale nastąpi odwrócenie struktury wiekowej – nastąpi również niewielki wzrost osób w wieku poprodukcyjnym w strukturze społecznej, a zdecydowanie zmniejszy się ilość osób w wieku przedprodukcyjnym, co jest zjawiskiem negatywnym.

W poniższej tabeli zamieszczono prognozowaną demografię zmian liczby mieszkańców na terenie gminy:

rok	ogółem
2016	6 027
2017	6 019
2019	6 011
2020	6 007
2021	6 002
2022	6 000
2023	5 999
2024	5 997
2025	5 994
2026	5 995
2027	5 996
2028	5 996
2029	5 999
2030	5 999
2050	6 019

Tabela. Prognozowana demografia zmian liczby mieszkańców na terenie gminy Dobre. Źródło: Opracowanie na podstawie „Prognozy ludności gmin na lata 2017-2030 (opracowanie eksperymentalne)", GUS, 2017 r.

Analizując zmiany liczby ludności oraz prognozę do 2030 roku należy zauważyć, stabilny poziom liczby ludności na terenie gminy oraz zależność, iż rok 2029 może być momentem zmian trendu z ubytku na wzrost liczby ludności. Od tego okresu sytuacja w gminie zacznie się stabilizować. Dalszy przyrost lub spadek liczby ludności będzie uzależniony od sytuacji gospodarczej kraju, a co za tym idzie sytuacji ekonomicznej mieszkańców. Dlatego w perspektywie do roku 2050 na podstawie szacunkowych wyliczeń prognozuje się, iż liczba ludności w gminie Dobre będzie wynosić 6019 osób. Zmiana liczby ludności będzie zależeć od czynników demograficznych, sytuacji ekonomicznej mieszkańców gminy, perspektywy rynku pracy, zmiany modelu rodziny.

Należy dążyć do stworzenia warunków dobrego rozwoju wykorzystując uwarunkowania lokalne, aby stworzyć perspektywę rozwoju obszaru oraz godnych warunków życia (należy rozwijać infrastrukturę społeczną, tworzyć miejsca pracy oraz wspierać gospodarkę, w tym sektor prywatny). Ponadto należy stworzyć nowe miejsca pracy, które przyciągnęłyby młodych ludzi na teren gminy Dobre.

13.3. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Budżet gminy Dobre jest zbilansowany. Polityka finansowa gminy jest prowadzona w sposób harmonijny oraz jest dostosowana do rzeczywistych możliwości.

Gmina pozyskuje także dotacje z funduszy unijnych, ale nie stanowią one fundamentu rozwoju gminy, co należy uznać za cechę pozytywną i godną naśladowania. Działania inwestycyjne są dostosowywane do potrzeb oraz możliwości finansowych. Politykę rozwoju gminy należy także oprzeć o pozyskiwanie przedsiębiorców prywatnych.

Zgodnie ze „Strategią zrównoważonego rozwoju Gminy Dobre do 2020 roku" przyjętą uchwałą Nr XI/60/07 Rady Gminy w Dobrem z dnia 29 listopada 2007 roku w sprawie uchwalenia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Dobre do 2020 roku, w której została określona następująca misja Gminy Dobre misja Gminy została zdefiniowana jako cyt. „*Chcemy być, bazującą na wykształconych*

mieszkańcach, Gminą atrakcyjną turystycznie, przyjazną inwestorom, o wysokim poziomie rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej, chroniącą zasoby przyrodnicze i kulturowe."

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (art. 7 ust. 1) zaspokajanie zbiorowych potrzeb lokalnego społeczeństwa należy do zadań własnych gminy. Rozwój infrastruktury technicznej jest jedną z kategorii, która jest zadaniem własnym gminy. Wśród zadań własnych z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej można wyróżnić m. in.:

- budowę, utrzymanie i modernizację gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- budowę, utrzymanie i modernizację wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz,
- utrzymanie zieleni gminnej i zadrzewień,
- budowę, utrzymanie i modernizację obiektów kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- budowę i utrzymanie cmentarzy gminnych,
- budowę, utrzymanie i modernizację obiektów edukacji publicznej.

Zgodnie z powyższym, Gmina realizuje zadania publiczne w celu zaspokojenia potrzeb swoich mieszkańców, odpowiadając tym samym za zapewnienie jakości oraz warunków życia lokalnemu społeczeństwu.

Gminy mają możliwość następujących źródeł finansowania inwestycji infrastrukturalnych:

- dochody własne gminy,
- subwencje,
- dotacje celowe,
- dotacje celowe z funduszy celowych,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- środki ze źródeł pozabudżetowych na zadania własne,
- źródła finansowania ze środków zewnętrznych.

Dochody własne powiększone o subwencje to podstawowe źródła pozyskiwania przez gminy środków pieniężnych. Wydatki i wpływy do budżetu gminy kształtowane są przez lokalne władze.

Wysokość wpływów z tytułu subwencji zależy od czynników, na które gmina nie ma wpływu, w związku z czym może utrudnić projektowanie inwestycji w dłuższym okresie. W myśl ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, gminy mogą zaciągać kredyty i pożyczki oraz emitować papiery wartościowe, m. in.: na finansowanie wydatków nie znajdujących pokrycia w planowanych dochodach budżetowych.

Przedsięwzięcia inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, wskazane w dokumentach planistycznych i strategicznych nie są możliwe do zrealizowania w ciągu jednego roku, dlatego też powinny być rozważane w dłuższej perspektywie oraz ujmowane w kolejnych „Wieloletnich Prognozach Finansowych Gminy Dobre", a także w „Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Dobre".

W „Wieloletnim Planie Inwestycyjnym Gminy Dobre" przewidziano przede wszystkim działania opierające się na rozwoju infrastruktury technicznej: budowy sieci wodociągowej, realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, budowy i urządzenia dróg, budowa boisk i terenów sportowo-rekreacyjnych, remonty obiektów edukacji i oświaty, rekultywacji składowiska śmieci, prowadzenie selektywnej zbiórki opadów oraz realizacje aktów prawa miejscowego.

W poszczególnych uchwałach budżetowych wskazano szczegółowe działania w zestawieniu rocznym oraz określono ścisłą współpracą z samorządem powiatowym w zakresie inwestycji o charakterze ponadlokalnym.

13.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę jest obowiązkowym elementem w dokumencie jakim jest Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, konieczność sporządzania została nałożona ustawą o rewitalizacji (Dz. U. 2020 poz. 802 z późn. zm.) z dnia 9 października 2015 r. Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Następnie szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Kolejno szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy. Porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

13.4.1. Maksymalne w skali gminy Dobre zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

Wśród uwarunkowań wynikających z potrzeb rozwoju gminy należy wymienić następujące czynniki:

- Konieczność uzupełnienia na terenie gminy istniejącej zabudowy, w nawiązaniu do ulicowego charakteru obecnego budownictwa (zabudowa zwarta), lecz z zachowaniem otwarć widokowych i krajobrazowych oraz przeciwdziałanie rozproszeniu osadnictwa.
- Należy dążyć do rozwoju produkcji i usług na terenie gminy w celu stworzenia nowych miejsc pracy.
- Słaby rozwój infrastruktury, który warunkuje konieczność rozbudowy zasilania w media i odprowadzania ścieków.
- Zmiana średniej wartości wielkości gospodarstw rolnych w celu podniesienia wydajności produkcji.
- Prawidłowy i zrównoważony rozwój gminy wymaga planowania i tworzenia projektów do ubiegania się o dofinansowanie ze środków strukturalnych Unii Europejskiej.

Wśród uwarunkowań wynikających z możliwości rozwoju gminy należy wymienić:

- Aktywizowanie rozwoju produkcji - a także w związku z tym związany rozwój ekonomiczny gminy.
- Warunki do powstawania zakładów produkcyjnych.
- Warunki do powstania usług sportu i rekreacji.
- Rozwój drobnej wytwórczości, handlu i usług oraz produkcji.

- Możliwość rozwoju obszaru wspartego dofinansowaniami funduszy z Unii Europejskiej.
- Gazyfikacja gminy i działania proekologiczne w sferze energetyki cieplnej.

W niniejszych rozważaniach przyjęto następujący podział na podstawowe funkcje zabudowy występujące na terenie gminy Dobre:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- Tereny zabudowy ośrodków wiejskich,
- Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej,
- Tereny zabudowy usługowej,
- Tereny zabudowy produkcyjnej,
- Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej.

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, przy uwzględnieniu prognozy demograficznej oraz możliwości finansowych gminy, przewiduje się maksymalne zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę do 2050 r.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane z podziałem na funkcję zabudowy, które występują na terenie gminy Dobre, a jej wartości zostały wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1. Przeanalizowano powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnej funkcji oraz zmiany jakie zaszły w ostatnich kilku latach. Biorąc pod uwagę przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy, prognozę demograficzną oraz konieczność zapewnienia należytych warunków bytu i rozwoju poprzez tworzenie nowych miejsc pracy w sektorze usług oraz przemysłu i produkcji, poprzez rozszerzenie infrastruktury technicznej, jak również uwzględniając zmiany jakie zachodzą w powierzchniach użytkowych w poszczególnych rodzajach zabudowy wyznaczono zapotrzebowanie na nową zabudowę. Przy obliczeniu maksymalnego zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o 30 %.

Lp.	Funkcja	Zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy [m2]	Zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy [ha]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,00	0,00
2.	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich	72 307,82	7,23
3.	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej	10 628,80	1,06
4.	Tereny zabudowy usługowej	562 900,00	56,29
5.	Tereny zabudowy produkcyjnej	910 000,00	91,00
6.	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej	397 800,00	39,78
SUMA		1 953 636,62	195,36

Tabela. Zapotrzebowanie na nową zabudowę na terenie gminy Dobre, wyrażone powierzchnią użytkową zabudowy. Źródło: Opracowanie własne.

Szczegółowe uzasadnienie oraz wyliczenia w kwestii zapotrzebowania na nowe powierzchnie użytkowe poszczególnych przeznaczeń terenów zostało przedstawione w poniższych rozdziałach.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Aktualnie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się jedynie w obrębie Dobre

i zajmują 2100,0 m^2 powierzchni użytkowej**.** Na przestrzeni badanych lat (tj. 2015 – 2020) nie odnotowano wzrostu powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Przy braku nowych inwestycji budynków wielorodzinnych należy założyć brak zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nowe inwestycje powstają wyłącznie w budownictwie jednorodzinnym.
W związku z powyższym nie wyznacza się zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy ośrodków wiejskich.

Maksymalne zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową (ośrodków wiejskich) uzależnione jest od prognoz liczby ludności w określonym horyzoncie czasowym. Potrzeba wprowadzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej liczona jest poprzez powierzchnie użytkową. Według danych pozyskanych z GUS liczba mieszkań oddanych do użytkowania na przestrzeni lat 2015 – 2020 ma tendencje wzrostowe, a co za tym idzie można zauważyć zwiększenie zasobów mieszkaniowych w gminie Dobre.

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**
Liczba mieszkań	2173	2178	2190	2201	2217	2226
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań (m2)	77,9	78,0	78,4	78,6	78,9	79,3
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę (m2/os)	28,1	28,2	28,5	28,8	29,2	29,6
Liczba ludności	6016	6027	6027	6004	5976	5970
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	169 049,6	169 961,4	171 769,5	172 915,2	174 499,2	176 721,0

Tabela. Zasoby mieszkaniowe w latach 2015 - 2020. Źródło: portal Polska w liczbach.

Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2020 roku to 144,20 m^2. Natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę wynosi 29,6 m^2. W perspektywie od 2015 roku można zauważyć tendencję wzrostową. W Polsce ww. wskaźnik wynosi 32,0 m^2. Gmina Dobre sukcesywnie dąży do zwiększenia wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej. Na przestrzeni lat 2015 – 2020 nastąpił znaczny wzrost ww. wskaźnika w odniesieniu zarówno do gminy Dobre, jak i całego terenu Polski. W 2020 roku w gminie Dobre oddano do użytku jedynie 18 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 3,02 nowych lokali. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w gminie Dobre to 2 226 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypadają zatem 373 mieszkania. Jest to wartość znacznie mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz nieznacznie mniejsza od średniej dla całej Polski. Dodatkowo badając przyrost powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w latach 2015 – 2020 można zauważyć, iż mimo braku przyrostu ludności, co roku powstają nowe budynki mieszkalne, w związku z czym wzrasta łączna powierzchnia użytkowa mieszkań. Średnio wskaźnik przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań na osobę podnosi się o ok. 1,5m^2 w okresie 5 lat, zatem w roku 2030 można spodziewać się wielkości około 32,60 m^2 przypadającej na 1 mieszkańca, a w 2050 roku 38,6 m^2. Na przestrzeni lat można zauważyć wzrost zamożności rodzin, zmianę modelu

rodziny oraz podniesienie standardów, z czego wynika prawdopodobieństwo dalszych wzrostów powierzchni użytkowej i konieczność wprowadzenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Dotychczasowy badany ruch budowlany, odnotowywany na terenie gminy Dobre, spowodowany jest sytuacją społeczno – gospodarczą. Można zauważyć wciąż rosnące zainteresowanie budową domów jednorodzinnych. W latach 2017 – 2021 wydano 438 decyzji o warunkach zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne. Ponadto widać poprawę warunków i jakości zamieszkania, wzrasta liczba izb w mieszkaniach, powierzchnia użytkowa mieszkań, jak również przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania. Pomimo malejącej liczby ludności wciąż aktywowane są nowe tereny inwestycyjne, które wskutek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy są przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W celu wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę ośrodków wiejskich (mieszkaniową) zastosowano poniższy wzór. W pierwszej kolejności pomnożono prognozowaną liczbę ludności przez wyliczony prognozowany średni wskaźnik powierzchni mieszkania na osobę. Wynik pomniejszono, odejmując powierzchnię istniejących zasobów mieszkaniowych.

$$PM = \left(prognozowana\ liczba\ ludności \times \frac{średni\ wskaźnik\ pow.\ mieszkania}{osobę} \right) - istniejące\ zasoby\ mieszkaniowe$$

PM= (6 019 x 38,60) – 176 712= 232 333,40 – 176 712= 18 855,4 m^2 = 55 621,40 m^2

Ustawodawca dopuścił, podczas wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę ośrodków wiejskich, niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

55 621,40 m^2 + 30% x 55 621,40 m^2 = 55 621,40 m^2 + 16 686,42 m^2 = 72 307,82 m^2

Zatem zapotrzebowanie na nową funkcję zabudowy ośrodków wiejskich (mieszkaniowej) szacuje się na **72 307,82 m^2 (7,23 ha)** powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy letniskowej oraz rekreacyjną.

Gmina Dobre posiada dogodne walory do rozwoju zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej. Szczególne warunki, które przyciągają mieszkańców miast i są zachętą do spędzania urlopów w okolicach: Wólki Kobylańskiej, Rudy Pniewnik, Ryni, Rakówca, Makówca Małego, Makówca Dużego, Gęsiarki Borowej, Wólki Mlęckiej, Osęczyzny i wielu innych. Na terenie gminy znajdują się duże obszary kompleksów leśnych, które są urozmaicone płynącymi strumykami i małymi rzekami. Dodatkowo na uwagę zasługuje bogactwo kulturowe w postaci zabytków, tj.: Kościół Rzymsko-Katolicki w centrum Dobrego czy też Muzeum Konstantego Laszczki.

Rok	**Budynki letniskowa i rekreacyjne – powierzchnia użytkowa m^2**	**Wzrost w porównania do roku wcześniejszego**
2019	21 058,81	---
2020	22 038,31	979,50
2021	21 716,31	-322,00

2022	21 934,49	218,18

Tabela. Budynki letniskowe i rekreacyjne w latach 2019 - 2022. Źródło: dane pozyskane z Urzędu Gminy.

Analizując zapotrzebowanie na zabudowę letniskową oraz rekreacyjną należy zauważyć, iż największy przyrost powierzchni użytkowej nastąpił w roku 2020. Na wzrost zainteresowania nieruchomościami położonymi poza centrum większych miast miała wpływ sytuacja epidemiczna spowodowana pandemia COVID-19, ponieważ mieszkańcy dużych miast poszukiwali własnego domku z terenem zieleni. Gmina Dobre położona jest w bliskiej odległości od Warszawy oraz posiada bogate środowisko przyrodnicze, co czyni ją atrakcyjną w zakresie budowy budynków letniskowych oraz rekreacyjnych.
Dodatkowo badając zapotrzebowanie na zabudowę letniskową oraz rekreacyjną należy przeanalizować liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy, która od 2020 roku znacznie wzrosła i z roku na rok zauważalne jest coraz większe zainteresowanie budynkami letniskowymi oraz rekreacyjnymi. Aktualnie na terenie gminy występują 453 budynki wykorzystywane na cele letniskowe i rekreacji indywidualnej. Na przestrzeni lat 2019 – 2022 przybywało średnio rocznie 292,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków letniskowych oraz rekreacyjnych. W perspektywie do roku 2050 należy spodziewać się zwiększenia zasobów o około **8 176,0 m^2.**

Ustawodawca dopuścił, podczas wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę ośrodków wiejskich, niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

8 176,0 m^2 + 30% x 8 176,0 m^2 = 8 176,0 m^2 + 2 452,8 m^2 = 10 628,80 m^2

Zatem zapotrzebowanie na nową funkcję zabudowy mieszkaniowej szacuje się na **10 628,80 m^2 (1,06 ha)** powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej.

Szeroko pojęte usługi są ważnym sektorem dla gospodarki gminy Dobre. Dostęp do usług podstawowych powinien być zapewniony wszystkim mieszkańcom. Stanowią one niezwykle ważną gałąź gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Szczególnie ważne jest zapewnienie dostępu do usług na obszarach wiejskich, poprawiając tym samym komfort życia mieszkańców. Aktualnie tereny usługowe mają potencjał do rozwoju, gdyż brakuje ich w poszczególnych obrębach na terenie gminy. Na terenie gminy Dobre znajdują się ośrodki wiejskie, w których nie występuje zabudowa usługowa, są to: Adamów, Czarnocin, Duchów, Głęboczyca, Grabniak, Jaczewek, Joanin, Kobylanka, Makówiec Duży, Marcelin, Modecin, Osęczyzna, Ruda-Pniewnik, Sąchocin, Walentów, Wólka Czarnogłowska, Wólka Kobylańska, Wólka Kokosia, Wólka Mlęcka. W wymienionych obrębach jeżeli występują budynki usługowe, stanowią funkcję towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, która jest funkcją dominującą.

Atutem wspierającym rozwój usług jest bliskość Warszawy oraz gminy Mińsk Mazowiecki. Gmina Dobre położona jest w odległości 50 km od Warszawy, 20 km od Mińska Mazowieckiego oraz 56 km od Siedlec. Gmina posiada dogodne połączenia komunikacyjne i dobrze rozwiniętą sieć dróg. Dzięki czemu jest doskonałym miejscem do lokalizacji różnego rodzaju usług gastronomicznych, hotelarskich oraz usług turystycznych. Ponadto na terenie gminy znajduje się wiele obiektów i miejsc godnych uwagi o znaczeniu historycznym w skali regionu. Bogate zasoby dziedzictwa kulturowego oraz atrakcyjny przyrodniczo krajobraz przyciągnie z pewnością turystów. Gmina posiada predyspozycje do lokalizacji usług turystycznych w pobliżu istniejących terenów lasów czy zbiorników wodnych, przyszłe sytuowanie obiektów turystycznych powinno stanowić wyjątek i nie powinno być uzależnione od występowania zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, jednak od występowania terenów atrakcyjnych pod względem turystycznym. Średnio na potrzeby gospodarstwa agroturystycznego należy wygospodarować

od 1 ha do nawet 5 ha, w zależności od specyfiki. W skład obiektów agroturystycznych mogą wchodzić termy, baseny, mini zoo. W Strategii zrównoważonego rozwoju gminy Dobre do roku 2020 zostało wskazane że ze względu na swoje położenie gmina ma potencjalnie szansę rozwijać turystykę, szczególnie turystykę wiejską, agroturystykę i turystykę krajoznawczą. Silnym atutem gminy w zakresie rozwoju turystyki są atrakcyjne położenie – szczególnie obszarów wzdłuż rzek przepływających przez gminę oraz położenie w bliskim sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej. Na terenie Gminy występują atrakcyjne obszary do uprawiania turystyki rowerowej i konnej, a także występują atrakcyjne miejsca pod budownictwo letniskowe. W miejscowości Mlęcin funkcjonuje stadnina koni, która świadczy usługi jeździeckie, przejażdżki konne i dorożką.

Bliskość terenów rekreacyjnych oraz atrakcji turystycznych brana jest również pod uwagę w przypadku wyboru miejsca pod centra konferencyjne i szkoleniowe. Oprócz sal konferencyjnych, czy sal szkoleniowych niniejsze obiekty składają się również z przestrzeni gastronomicznych czy rekreacyjnych. Dla stworzenie takiego rodzaju obiektów potrzeba średnio **5 ha** powierzchni. Są jednak przypadki łączenia centrów konferencyjnych z przestrzeniami usług sportowych i rekreacyjnych, w którego skład wchodzą m.in. korty tenisowe, pola golfowe, ścieżki rowerowe, ścieżko rolkowe, tereny zieleni towarzyszącej, tereny parkowe. W takich przypadkach powierzchnia centrum to **około 20 ha** (opracowanie własne na podstawie dostępnych na stronach internetowych danych liczbowych)**.**

W Polsce wciąż znajduje się niewystarczająca ilość obiektów kongresowych, w których istniałaby możliwość zorganizowania wydarzeń na dużą skalę, większość występujących obiektów pozwala na pomieszczenie około 3000 osób. W województwie mazowieckim znajdują się jedynie trzy takie obiekty, dwa z nich znajdują się w Warszawie, jeden natomiast w Nadarzynie. Gmina Dobre posiada cechy, które zachęcają do stworzenia takiego obiektu, tj. bliskość Warszawy. Centrum kongresowe zazwyczaj składa się z hal wystawienniczych bądź pawilonów oraz sal konferencyjnych, w których organizowane są szkolenia, kongresy, targi, imprezy masowe i innego rodzaju wydarzenia. Dodatkowym atutem centrum kongresowego jest możliwość noclegu, czyli dodatkowo wygospodarowana przestrzeń stanowiąca bazę noclegową. Szacunkowa powierzchnia obiektów kongresowych to **od 5 ha do 10 ha** (opracowanie własne na podstawie dostępnych na stronach internetowych danych liczbowych).

Dodatkowo w Strategii zrównoważonego rozwoju Gminy Dobre do 2020 roku, w Gminie brakuje specjalistycznego ośrodka zajmującego się sportem i rekreacją. Bazę tej działalności stanowić mogą szkolne boiska sportowe. Takie zaplecze sportowe jest jednak niewystarczające i nie jest na odpowiednim poziomie technicznym. Istnieje potrzeba stworzenia nowych obiektów sportowych, podniesienia standardu już istniejących i ich należytego zagospodarowania. Brak jest także infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w postaci: schronisk, pól namiotowych, plaż strzeżonych, kortów tenisowych, ścieżek rowerowych, tras turystycznych i placówek gastronomicznych. W zależności od sposobu zagospodarowania terenów usług sportowych należy zapewnić ok **0,5 ha – 1 ha.** (opracowanie własne na podstawie dostępnych na stronach internetowych danych liczbowych). W ostatnich latach w gminie prężnie rozwija się agroturystyka, która cieszy się zainteresowaniem nie tylko w sezonie wakacyjnym. Gospodarstwa agroturystyczne znajdują się w miejscowości Kąty Borucza, która położona jest na skraju gminy, w środku kompleksu leśnego, będącego przedłużeniem Puszczy Białej.

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji usługowej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę usługową dokonano analizy powierzchni użytkowej budynków pod działalność gospodarczą w latach 2019-2021. W perspektywie badanych ostatnich 3 lat powierzchnia użytkowa budynków pod działalność gospodarczą systematycznie wzrasta.

	2019	**2020**	**2021**

Powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą (m^2)	13 711,81	14 187,77	14 597,48

Tabela. Powierzchnia użytkowa budynków przeznaczonych pod działalność gospodarczą w latach 2019 - 2021. Źródło: portal Polska w liczbach.

Z powyższej tabeli wynika, że średnio rocznie przybywało 442,84 m^2 powierzchni użytkowej pod działalność gospodarczą. Co wskazywałoby, że gdyby trend ten został utrzymany to w perspektywie do roku 2050 powierzchnia użytkowa budynków usługowych zwiększyłaby się o 12 842,36 m^2, tj. 1,30 ha.
Przyjęty średnioroczny wzrost powierzchni użytkowej terenów usługowych jest wartością uśrednioną, która nie uwzględnia współczesnych i przyszłych czynników wpływających na rozwój i zapotrzebowanie na tereny usługowe. Należy mieć również na względzie, że przytoczony sposób obliczeń nie jest miarodajny z uwagi na uwarunkowania Gminy Dobre. Nieduży roczny przyrost powierzchni użytkowej terenów usługowych spowodowany jest brakiem takich terenów wyznaczonych w obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Szacowane zapotrzebowania na podstawie istniejących terenów przeznaczonych pod usługi nie odzwierciedla faktycznego zapotrzebowania na tereny o takiej funkcji. Wyliczone w ten sposób zapotrzebowanie byłoby zbyt małe i nie adekwatne do polityki przestrzennej i trwającego rozwoju gospodarczego gminy, jak również przy jego obliczaniu nie sposób by było uwzględnić nowopowstałych pozytywnych czynników rozwoju (dostępność komunikacyjna, zainteresowanie ze strony przedsiębiorców) oraz aspektów, które dopiero wystąpią tj.: konieczność tworzenia nowych miejsc pracy.

Biorąc pod uwagę dalszy wzrost gospodarczy gminy, możliwość lokalizacji usług tj. usług gastronomicznych, hotelarskich oraz usług turystycznych, w tym agroturystyki, powstania centrów konferencyjnych oraz szkoleniowych, obiektów kongresowych należy wyznaczyć do roku 2050 dalszy wzrost zapotrzebowania na powierzchnie usługowe, które wynosi **433 000 m^2 (43,30 ha).**

Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

433 000 m^2 + 30% x 433 000 m^2 = 433 000 m^2 + 129 900 m^2 = 562 900 m^2

Zatem zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową funkcji usługowej szacuje się na **562 900 m^2 (56,29 ha)** powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej.

Istniejąca zabudowa produkcyjna znajduje się głównie w obrębie Dobre, Poręby Nowe oraz Rudzienko. Do zabudowy produkcyjnej zalicza się stacje benzynowe, stacje obsługi pojazdów, bazy transportowe. Zabudowa produkcyjne może występować w postaci warsztatów, które również sprawdzą się w bliskim sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych. Rozwój gospodarczy gminy oraz rozwój terenów produkcyjnych warunkowany mógłby być bliskim położeniem od dużego ośrodka miejskiego jakim jest Warszawa. W przyszłości można spodziewać się przyrostu zapotrzebowania na tereny produkcyjne, przemysłowe, składów i infrastruktury z uwagi na utworzenie w powiecie białobrzeskim Podstrefy Białobrzegi w ramach Tarnobrzeskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK WISŁOSAN, w związku z czym wzrośnie zainteresowanie terenami inwestycyjnymi.

Prognozuje się również wzrost zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod farmy

fotowoltaiczne, w wyniku wzrostu zainteresowania odnawialnymi źródłami energii oraz na tereny pod eksploatację surowców. W tym przypadku występowanie terenów zabudowy produkcyjnej uzależnione jest od występowania surowca. Przyjmuje się, że pod budowę farmy fotowoltaicznej potrzebny jest teren o minimalnej powierzchni około **2 ha (20 000 m^2).** Powierzchnia ta zależy w szczególności od mocy farmy fotowoltaicznej. Szacuje się ciągły wzrost zapotrzebowania na farmy fotowoltaiczne, w związku z czym zakłada się powstanie 10 farm fotowoltaicznych **(20 ha – 200 000 m^2).**

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Aktualnie tereny produkcyjne posiadają **128 400 m^2** powierzchni. Zgodnie z wyznaczonymi w Strategii zrównoważonego rozwoju celami strategicznymi Gmina Dobre w przyszłości dąży się do rozwój gospodarki lokalnej, w tym rolnictwa, przetwórstwa rolno – spożywczego i turystyki. Aktualnie w gminie Dobre można wskazać brak dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną. Biorąc pod uwagę dalsze zmiany demograficzne, ekonomiczne oraz gospodarcze gmina powinna wyznaczać nowe tereny przeznaczone pod produkcję czy przemysł. Gmina Dobre posiada ogromny potencjał, z racji bliskości stolicy, a wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych mogłoby skutkować zwiększeniem zainteresowania ze strony inwestorów. W związku z powyższym istnieje konieczność wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, przemysłową oraz produkcyjno-usługową wykraczającą swym obszarem poza obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennego. Polityka przestrzenna gminy powinna zacząć rozwijać się bardziej w kierunku produkcyjnym, co pozwoliłoby na tworzenie nowych miejsc pracy i wpłynęłoby na poprawę komfortu życia mieszkańców (krótsze dojazdy do pracy). Nowo projektowane tereny pod zabudowę produkcyjną powinny znajdować się na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Obszary należy lokalizować w odpowiedniej odległości od zabudowy mieszkaniowej, aby nie powodowały uciążliwości ze względu na swoją działalność i nie zakłócały ładu przestrzennego.

Gmina Dobre posiada potencjał w postaci wolnych obszarów, które mogłyby stać się terenami inwestycyjnymi, na których rozwijałby się kompleksy technologiczne czy centra logistyczne, szeroko rozumiane jako zabudowa produkcyjna, w skład której wchodziłby powierzchnie magazynowe, usługi logistyczne, bazy transportowe oraz inne usługi towarzyszące. Centra logistyczne w zależności od rodzaju, wynikającego z zasięgu oddziaływania mogą posiadać od kilku do nawet kilkudziesięciu hektarów. W przypadku centrum o znaczeniu międzynarodowym potrzeba pomiędzy 100 -150 ha, o znaczeniu regionalnym pomiędzy **20 – 50 ha**, lokalnym pomiędzy 5 – 10 ha oraz branżowym poniżej 5 ha (dane uzyskane ze strony internetowej ,,Encyklopedia Zarządzania – Centrum logistyczne") . Centrum logistyczne może obejmować szereg działalności gospodarczej. Może je tworzyć np.: skupisko przedsiębiorstw transportowych, obiektów usługowych dystrybucyjnych, powierzchni magazynowania – gromadzenia i dystrybucji towarów, platform przeładunkowych, punktów technicznych obsługi. Centra logistyczne pełnią ogromną rolę w sprawnym przepływie towarów, tworząc łańcuch dostaw, wpływają na wzrost sprawności i efektywności procesów logistycznych. Przy tworzeniu centra logistycznego brane są pod uwagę czynniki ekonomiczne, ekologiczne, transportowe jak również urbanistycznej. Przy lokalizacji uwzględnia się potrzebę zmniejszenia bezrobocia i konieczność utworzenia nowych miejsc pracy, strategię rozwoju lokalnego, strategię rozwoju regionalnego, ustabilizowanie niekontrolowanego rozwoju gospodarczego i utrzymywanie go na stałym, satysfakcjonującym poziomie. W gminie Dobre mogłoby zostać utworzone centrum logistyczne o znaczeniu regionalnym **(20 – 50 ha tj. 200 000 – 500 000 m^2).** Gmina jest atrakcyjna pod względem przedsiębiorczości, posiada wolne grunty, które mogłyby zostać zagospodarowane w ten sposób, dogodną lokalizację i dostępność komunikacyjną, prognozowany wzrost liczby ludności,

konieczność stworzenia nowych miejsc pracy, potencjał rynkowy, wzrastający poziom konkurencyjności. Wszystkie wyżej wymienione czynniki warunkują pozytywnie lokalizację centrum logistycznego na terenie gminy. Biorąc pod uwagę wszystkie aspekty, wnioski inwestorów, potencjał gospodarczy gminy, dostępność komunikacyjną, możliwość lokalizowania obiektów wspomagających rozwój nowoczesnych technologii tj.: centrum logistycznego o znaczeniu regionalnym, jak również stref przemysłowych, stref produkcyjnych, powierzchni magazynowych, hurtowni, stacji benzynowych, stacji obsługi pojazdów, nowych zakładów produkcyjnych należy stwierdzić, iż zapotrzebowanie na ww. zabudowę wzrasta. Po uwzględnieniu wszystkich powyższych wskaźników wskazano, że zapotrzebowanie na nową powierzchnię wynosi **70 ha (700 000 m^2).**

Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.
700 000 m^2 + 30% x 700 000 m^2 = 700 000 m^2 + 210 000 m^2 = 910 000 m^2

Zatem zapotrzebowanie na nową funkcję produkcyjną szacuje się na **910 000 m^2 (91,00 ha) powierzchni użytkowej.**

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy obsługi produkcji rolnej.

Produkcja rolnicza nastawiona na produkcję mleka i trzody chlewnej jest głównym sektorem gospodarki gminy Dobre. Wiele gospodarstw rolnych zajmuje się produkcją trzody chlebnej i bydła. Według Strategii zrównoważonego rozwoju Gminy Dobre do 2020 roku rolnictwo jeszcze długo pozostanie podstawową formą aktywności mieszkańców gminy Dobre. Większość gospodarstw na terenie gminy to gospodarstwa wielokierunkowe, a tylko niewielka część jest ukierunkowana na konkretną produkcję rolniczą. Na dzień 31.12.2020 r. zaewidencjonowanych było 2552 gospodarstw rolnych. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Dobre wynosi 3,92 ha, natomiast w Polsce wynosi 11,04 ha. Dla porównania w 2015 roku ten wskaźnik dla Polski wynosił 10,49 ha. Na przestrzeni lat w Polsce rośnie liczba gospodarstw w grupie obszarowej do 20 ha. Należy dążyć do zwiększania powierzchni areału, ponieważ jest to lepsze dla prowadzenia prawidłowej produkcji rolnej. Mieszkańcy gminy wskazywali poprzez składane wnioski zapotrzebowanie na tereny pod realizację specjalistycznych gospodarstw rolnych. Powierzchnie ferm przemysłowych zależą w szczególności od liczebności zwierząt. Tereny obsługi produkcji rolnej wiążą się wielokrotnie z istniejącymi gospodarstwami rolnymi czy też zabudową zagrodową, bądź są jej częścią. Terenów obsługi produkcji rolnej z roku na rok przybywa, wskutek rozbudowywania istniejących obiektów oraz powstawania nowej zabudowy, co prezentuje poniższa tabela.

Rok	**Budynki rolnicze – powierzchni użytkowa m^2**	**Wzrost w porównania do roku ubiegłego**
2020	268 839,51	---
2021	271 076,51	2 237
2022	271 315,73	239,22

Tabela. Powierzchnia użytkowa budynków rolniczych w latach 2020 - 2022. Źródło: dane z Urzędu Gminy.

Na podstawie powyższych danych uzyskanych z Urzędu Gminy wyliczono trend przyrostu terenów zabudowy obsługi produkcji rolnej, który wynosi ok. 1 238 m^2 rocznie. Do roku 2050 należy prognozować wzrost powierzchni użytkowej do **305 979,73 m^2 (30,60 ha)**.

Biorąc pod uwagę dalszy wzrost gospodarczy gminy w zakresie rolnictwa wyznaczyć do roku 2050 dalszy wzrost zapotrzebowania na powierzchnie zabudowy obsługi produkcji rolnej, które wynosi **305 979,73 m^2 (30,60 ha).**

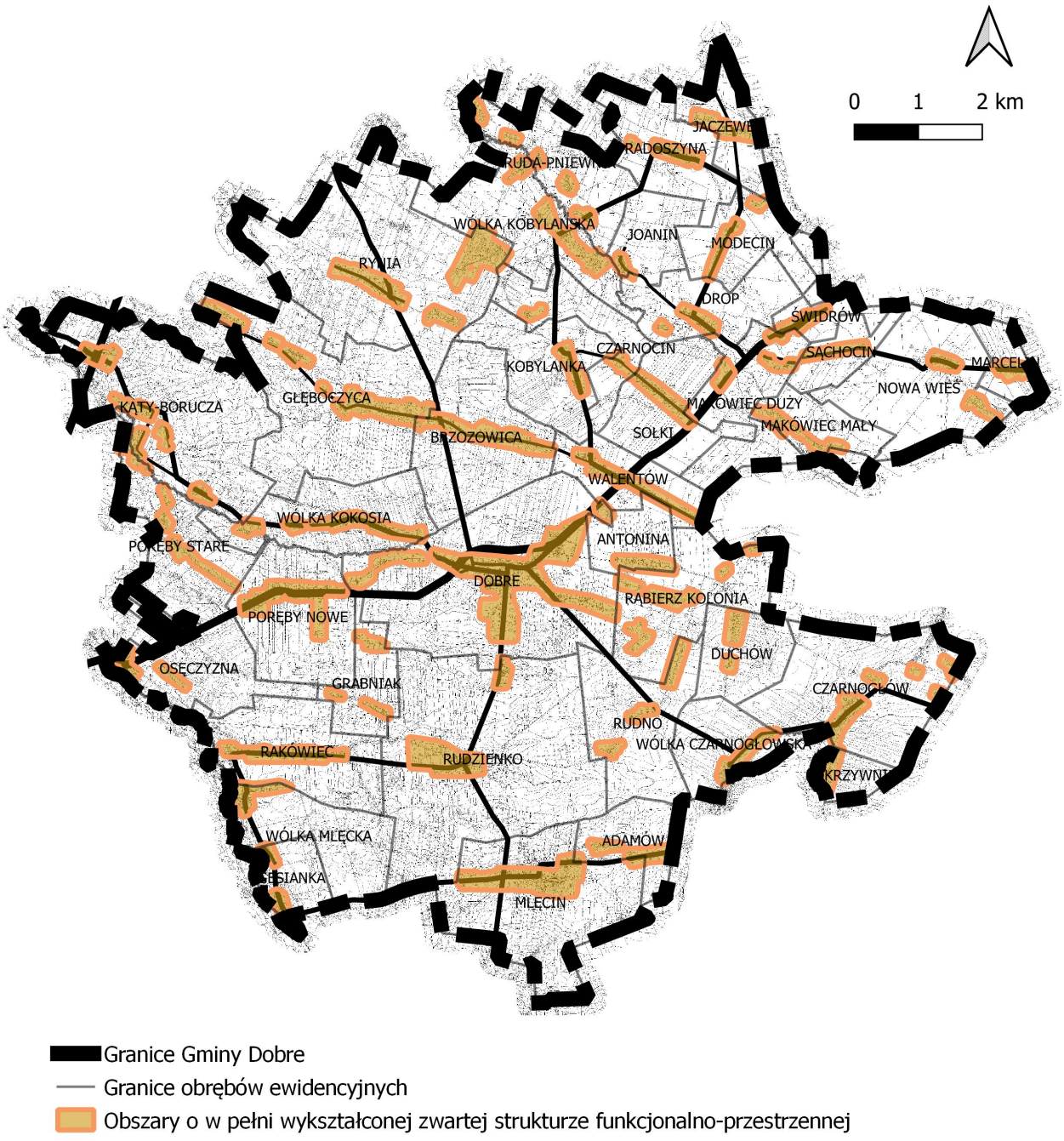
305 979,73 m^2 + 30% x 305 979,73 m^2 = 305 979,73 m^2 + 91 793,92 m^2 = 397 773,65 m^2 ~ w zaokr. 397 800 m^2

Ponieważ ustawodawca dopuścił niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, zatem zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy obsługi produkcji rolnej szacuje się na **397 800 m^2 (39,78 ha)** powierzchni użytkowej.

13.4.2. Szacowana chłonność obszarów gminy Dobre.

Dla terenu gminy Dobre dokonano analizy chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych oraz dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Powierzchnia terenów gminy Dobre przeznaczona pod nową zabudowę, z podziałem na jednostki osadnicze w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych. Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej ustalono w wyniku analizy przestrzennej rozmieszczenia istniejącej zabudowy na terenie poszczególnych jednostek osadniczych i wyznaczono w miejscach, w których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, na terenach z dostępem do sieci komunikacyjnym oraz o najwyższym stopniu wyposażenia w infrastrukturę techniczną, tj. sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową, ciepłowniczą oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjną. Wyniki analizy zostały zaprezentowane na poniższym rysunku pt.: ,,Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej na terenie gminy Dobre". Z rysunku można zauważyć, iż zwarta zabudowa występuje głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w historycznie ukształtowanych wsiach.

OBSZARY O W PEŁNI WYKSZTAŁCONEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ NA TERENIE GMINY DOBRE



Rysunek 5. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Źródło: Opracowanie własne.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych w ramach prac nad bilansem wykonano analizę chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Chłonność definiuje się jako możliwość lokalizowania na ww. terenach nowej zabudowy. W ramach analizy wskazano rezerwy terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, które mogą zostać zagospodarowane (tzn. luki w istniejącej zabudowie). Podczas szacunku chłonności przyjęto założenia w zakresie średnich wielkości pojedynczych działek dla każdej z wyznaczonych funkcji, jak również średniej powierzchni użytkowej na danej działce.

Poniżej przedstawiono przyjęte założenia średnich powierzchni działek:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m² (średnia powierzchnia działki została wyliczona na podstawie aktualnej ewidencji. Na terenie gminy Dobre występują 4 działki zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, posiadające powierzchnię: 1133 m^2, 1067 m^2, 966 m^2, 721 m^2. Średnia powierzchnia działki wynosi 971,8 m^2, co w zaokrągleniu daje 1000 m^2).

- dla zabudowy ośrodków wiejskich – 3000 m² (zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych np.: Morizon, minimalna wielkość działki przeznaczonej pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie podmiejskim i na wsi powinna wynosić 1000 m^2. Istnieje jednak przesłanka aby w przypadku działki wykorzystywanej na cele mieszkalne na wsi zwiększyć ją do 3000 m^2, ponieważ Gmina Dobre ma charakter rolniczy, w której oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje zabudowa siedliskowa, w przypadku której powierzchnia działek jest znacznie większa).

- dla zabudowy letniskowej – 1500 m² (zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych oraz analizy powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na terenie gminy Dobre).

- dla zabudowy usługowej – 1500 m² (zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych oraz analizy powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na terenie gminy Dobre).

- dla zabudowy produkcyjnej – 10 000 m² (zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych oraz analizy powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na terenie gminy Dobre).

- dla zabudowy obsługi produkcji rolnej – 3000 m² (zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych oraz analizy powierzchni działek przeznaczonych pod zabudowę letniskową na terenie gminy Dobre).

Dla średnich powierzchni użytkowych zabudowy przyjęto poniższe założenia:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 525 m² (średnia została wyliczona na podstawie powierzchni istniejących budynków wielorodzinnych, które posiadają powierzchnię 491 m^2, 680 m^2, 409 m^2, 520 m^2, a średnia z ich sumy wynosi 525 m^2, co zostało przyjęte w dalszych obliczeniach).

- dla zabudowy ośrodków wiejskich – 250 m² (zgodnie z przeprowadzoną analizą dotyczącą średnich powierzchni budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych).

- dla zabudowy letniskowej – 50 m² (zgodnie z przeprowadzoną analizą dotyczącą średnich powierzchni budynków letniskowych oraz zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych).

- dla zabudowy usługowej – 200 m² (zgodnie z przeprowadzoną analizą dotyczącą średnich powierzchni budynków usługowych oraz zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych).

- dla zabudowy produkcyjnej – 600 m² (zgodnie z przeprowadzoną analizą dotyczącą średnich powierzchni budynków produkcyjnych oraz zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych).

- dla zabudowy obsługi produkcji rolnej – 300 m² (zgodnie z przeprowadzoną analizą dotyczącą średnich powierzchni budynków obsługi produkcji rolnej oraz zgodnie z danymi dostępnymi na stronach internetowych).

Lp.	Funkcja	Średnia powierzchnia działki [m2]	Średnia powierzchnia użytkowa zabudowy na pojedynczej działki [m2]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	1000	525
2.	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich	3000	250
3.	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej	1500	50
4.	Tereny zabudowy usługowej	1500	200
5.	Tereny zabudowy produkcyjnej	10000	600
6.	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej	3000	300

Tabela. Przyjęte założenia dotyczące średniej powierzchni działki oraz średniej powierzchni użytkowej zabudowy na pojedynczej działce. Źródło: dane z Urzędu Gminy oraz ze stron internetowych, opracowanie własne.

Kolejnym krokiem była analiza istniejącej zabudowy i wyliczenie udziału procentowego poszczególnych funkcji w ogóle istniejącej zabudowy. Wyniki z analizy przyjęto również w szacunkach chłonności dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.
Poniżej zaprezentowano wyniki:
- **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** stanowią zaledwie 0,3 % istniejącej zabudowy;
- **tereny zabudowy ośrodków wiejskich** stanowią 65,82 % istniejącej zabudowy;
- **tereny zabudowy letniskowej** stanowią 26,43 % istniejącej zabudowy;
- **tereny zabudowy usługowej** stanowią 1,41 % istniejącej zabudowy;
- **tereny zabudowy produkcyjnej** stanowią 5,17 % istniejącej zabudowy;
- **tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej** stanowią 0,86 % istniejącej zabudowy.

Lp.	Funkcja	Udział procentowy danej funkcji zabudowy w ogóle istniejącej zabudowy
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,30%
2.	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich	65,82%
3.	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej	26,43%
4.	Tereny zabudowy usługowej	1,41%
5.	Tereny zabudowy produkcyjnej	5,17%
6.	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej	0,86%
SUMA		100,00%

Tabela. Udział procentowy poszczególnych funkcji zabudowy w ogóle istniejącej zabudowy. Źródło: opracowanie własne.

Poniżej została przedstawiona tabela ukazująca powierzchnię użytkową rezerwy na obszarach o w pełni

wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w poszczególnych jednostkach osadniczych. W tym celu w pierwszej kolejności wyznaczono działki, które są niezabudowane, a występują na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (kolumna 3 w tabeli – Liczba działek niezabudowanych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w poszczególnych jednostkach osadniczych). Następnie obliczono łączną powierzchnię tych rezerw (tzw. luk w zabudowie) (kolumna 4 w tabeli – Łączna powierzchnia rezerw na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w poszczególnych jednostkach osadniczych). Według obliczonych udziałów procentowych poszczególnych funkcji zabudowy dokonano podziału występujących rezerw (kolumna 5 w tabeli – Łączna powierzchnia rezerw na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w poszczególnych jednostkach osadniczych, z podziałem na funkcje, wg przyjętych założeń). Kolejnym krokiem było ustalenie liczby możliwych działek z podziałem na poszczególne funkcje, wyniki uzyskano poprzez podzielenie powierzchni rezerw poszczególnych funkcji przez średnią powierzchnię pojedynczej działki, zgodnie ze wskazanymi wyżej założeniami (kolumn 7 w tabeli – Łączna liczba działek – stosunek łącznej powierzchni rezerw do średniej powierzchni pojedynczej działki). Następnie wyliczono powierzchnię użytkową zabudowy występującej na rezerwach terenów na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, wynik uzyskano poprzez pomnożenie wyliczonej liczby działek możliwych do wydzielenia oraz przyjętych założeń dotyczących średniej powierzchni użytkowej dla pojedynczej działki, obliczenia wykonano dla poszczególnych funkcji w poszczególnych obrębach. Ze względu na zróżnicowanie funkcji oraz wielofunkcyjność zabudowy oraz z uwagi, iż jest to jedynie szacunkowa chłonność przyjęto, że wielkość powierzchni użytkowej budynku jest równa powierzchni zabudowy.

Łączna powierzchnia rezerw (tzw. luk w zabudowie) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wynosi 5 669 911,00 m^2. Natomiast łączna suma rezerwy powierzchni użytkowej zabudowy wynosi 403 169,37 m^2. Dla poszczególnych rodzajów zabudowy powierzchnia użytkowa wynosi: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 9 075,30 m^2, natomiast zabudowy ośrodków wiejskich 311 012,91 m^2; zabudowy letniskowej 49 946,75 m^2; zabudowy usługowej 10 642,88 m^2; zabudowy produkcyjnej 17 599,55 m^2; zabudowy obsługi produkcji rolnej 4 891,97 m^2. Wyniki zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Obręby	Funkcje terenu	Liczba działek niezabudowanych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w poszczególnych jednostkach osadniczych,	Łączna powierzchnia rezerw na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w poszczególnych jednostkach osadniczych, [m^2]	Łączna powierzchnia rezerw na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w poszczególnych jednostkach osadniczych, z podziałem na funkcje wg przyjętych założeń	Średnia powierzchnia pojedynczej działki z założeń szacunkowych [m^2]	Łączna liczba działek – stosunek łącznej powierzchni rezerw do średniej powierzchni pojedynczej działki (kolumna 5/6)	Powierzchnia użytkowa zabudowy pojedynczej działki przyjętych założeń szacunkowych [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabud – rezerwy na obszarach o w p wykształconej zwartej strukt funkcjonalno – przestrzenne poszczególnych jednostka osadniczych (kolumna 7x8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
ADAMÓW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	74	78 828,00	**240,33**	1000	0,24	525	**126,17**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**51 887,64**	3000	17,30	250	**4 323,97**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**20 832,09**	1500	13,89	50	**694,40**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 109,75**	1500	0,74	200	**147,97**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**4 078,07**	10000	0,41	600	**244,68**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**680,12**	3000	0,23	300	**68,01**
ANTONINA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	84	111 945,00	**341,30**	1000	0,34	525	**179,18**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**73 686,53**	3000	24,56	250	**6 140,54**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**29 584,01**	1500	19,72	50	**986,13**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 575,97**	1500	1,05	200	**210,13**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**5 791,34**	10000	0,58	600	**347,48**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**965,86**	3000	0,32	300	**96,59**
BRZOZOWICA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	98	268 929,00	**819,90**	1000	0,82	525	**430,45**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**177 019,48**	3000	59,01	250	**14 751,62**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**71 070,59**	1500	47,38	50	**2 369,02**
	Tereny zabudowy usługowej			**3 786,01**	1500	2,52	200	**504,80**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**13 912,71**	10000	1,39	600	**834,76**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**2 320,31**	3000	0,77	300	**232,03**
CZARNOCIN	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	32	56 335,00	**171,75**	1000	0,17	525	**90,17**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**37 081,88**	3000	12,36	250	**3 090,16**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**14 887,80**	1500	9,93	50	**496,26**
	Tereny zabudowy usługowej			**793,09**	1500	0,53	200	**105,75**

	Tereny zabudowy produkcyjnej			**2 914,42**	10000	0,29	600	**174,87**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**486,06**	3000	0,16	300	**48,61**
CZARNOGŁÓW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	106	158 402,00	**482,93**	1000	0,48	525	**253,54**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**104 266,33**	3000	34,76	250	**8 688,86**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**41 861,32**	1500	27,91	50	**1 395,38**
	Tereny zabudowy usługowej			**2 230,00**	1500	1,49	200	**297,33**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**8 194,73**	10000	0,82	600	**491,68**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 366,69**	3000	0,46	300	**136,67**
DOBRE	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	643	912 811,00	**2 782,96**	1000	2,78	525	**1 461,05**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**600 847,54**	3000	200,28	250	**50 070,63**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**241 231,01**	1500	160,82	50	**8 041,03**
	Tereny zabudowy usługowej			**12 850,65**	1500	8,57	200	**1 713,42**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**47 223,15**	10000	4,72	600	**2 833,39**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**7 875,69**	3000	2,63	300	**787,57**
DROP	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	164	134 955,00	**411,45**	1000	0,41	525	**216,01**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**88 832,61**	3000	29,61	250	**7 402,72**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**35 664,92**	1500	23,78	50	**1 188,83**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 899,91**	1500	1,27	200	**253,32**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**6 981,73**	10000	0,70	600	**418,90**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 164,39**	3000	0,39	300	**116,44**
DUCHÓW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	23	89 014,00	**271,38**	1000	0,27	525	**142,48**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**58 592,46**	3000	19,53	250	**4 882,71**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**23 523,97**	1500	15,68	50	**784,13**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 253,15**	1500	0,84	200	**167,09**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**4 605,03**	10000	0,46	600	**276,30**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**768,01**	3000	0,26	300	**76,80**
GĘSIANKA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	14	30 818,00	**93,96**	1000	0,09	525	**49,33**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**20 285,60**	3000	6,76	250	**1 690,47**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**8 144,36**	1500	5,43	50	**271,48**
	Tereny zabudowy usługowej			**433,86**	1500	0,29	200	**57,85**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**1 594,33**	10000	0,16	600	**95,66**

	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**265,90**	3000	0,09	300	**26,59**
GŁĘBOCZYCA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	164	73 129,00	**222,95**	1000	0,22	525	**117,05**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**48 136,34**	3000	16,05	250	**4 011,36**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**19 326,00**	1500	12,88	50	**644,20**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 029,52**	1500	0,69	200	**137,27**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**3 783,24**	10000	0,38	600	**226,99**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**630,95**	3000	0,21	300	**63,10**
GRABNIAK	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	63	83 773,00	**255,41**	1000	0,26	525	**134,09**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**55 142,63**	3000	18,38	250	**4 595,22**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**22 138,92**	1500	14,76	50	**737,96**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 179,37**	1500	0,79	200	**157,25**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**4 333,89**	10000	0,43	600	**260,03**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**722,79**	3000	0,24	300	**72,28**
JACZEWEK	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	47	105 340,00	**321,16**	1000	0,32	525	**168,61**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**69 338,87**	3000	23,11	250	**5 778,24**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**27 838,48**	1500	18,56	50	**927,95**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 482,99**	1500	0,99	200	**197,73**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**5 449,63**	10000	0,54	600	**326,98**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**908,87**	3000	0,30	300	**90,89**
JOANIN	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	33	28 518,00	**86,94**	1000	0,09	525	**45,65**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**18 771,65**	3000	6,26	250	**1 564,30**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**7 536,53**	1500	5,02	50	**251,22**
	Tereny zabudowy usługowej			**401,48**	1500	0,27	200	**53,53**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**1 475,34**	10000	0,15	600	**88,52**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**246,05**	3000	0,08	300	**24,61**
KĄTY-BORUCZA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	86	231 665,00	**706,29**	1000	0,71	525	**370,80**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**152 490,87**	3000	50,83	250	**12 707,57**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**61 222,73**	1500	40,82	50	**2 040,76**
	Tereny zabudowy usługowej			**3 261,41**	1500	2,17	200	**434,85**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**11 984,90**	10000	1,20	600	**719,09**

	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 998,80**	3000	0,67	300	**199,88**
KOBYLANKA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	31	46 031,00	**140,34**	1000	0,14	525	**73,68**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**30 299,39**	3000	10,10	250	**2 524,95**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**12 164,74**	1500	8,11	50	**405,49**
	Tereny zabudowy usługowej			**648,03**	1500	0,43	200	**86,40**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**2 381,36**	10000	0,24	600	**142,88**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**397,15**	3000	0,13	300	**39,72**
MAKÓWIEC DUŻY	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	48	126 156,00	**384,62**	1000	0,38	525	**201,93**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**83 040,76**	3000	27,68	250	**6 920,06**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**33 339,58**	1500	22,23	50	**1 111,32**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 776,04**	1500	1,18	200	**236,81**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**6 526,52**	10000	0,65	600	**391,59**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 088,47**	3000	0,36	300	**108,85**
MAKÓWIEC MAŁY	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	29	74 882,00	**228,30**	1000	0,23	525	**119,86**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**49 290,23**	3000	16,43	250	**4 107,52**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**19 789,27**	1500	13,19	50	**659,64**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 054,20**	1500	0,70	200	**140,56**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**3 873,93**	10000	0,39	600	**232,44**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**646,08**	3000	0,22	300	**64,61**
MARCELIN	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	10	18 316,00	**55,84**	1000	0,06	525	**29,32**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**12 056,30**	3000	4,02	250	**1 004,69**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**4 840,42**	1500	3,23	50	**161,35**
	Tereny zabudowy usługowej			**257,85**	1500	0,17	200	**34,38**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**947,56**	10000	0,09	600	**56,85**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**158,03**	3000	0,05	300	**15,80**
MLĘCIN	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	77	227 319,00	**693,04**	1000	0,69	525	**363,85**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**149 630,17**	3000	49,88	250	**12 469,18**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**60 074,20**	1500	40,05	50	**2 002,47**
	Tereny zabudowy usługowej			**3 200,22**	1500	2,13	200	**426,70**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**11 760,07**	10000	1,18	600	**705,60**

	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 961,30**	3000	0,65	300	**196,13**
MODECIN	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	68	91 659,00	**279,45**	1000	0,28	525	**146,71**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**60 333,50**	3000	20,11	250	**5 027,79**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**24 222,97**	1500	16,15	50	**807,43**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 290,39**	1500	0,86	200	**172,05**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**4 741,87**	10000	0,47	600	**284,51**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**790,83**	3000	0,26	300	**79,08**
NOWA WIEŚ	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	53	103 974,00	**316,99**	1000	0,32	525	**166,42**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**68 439,71**	3000	22,81	250	**5 703,31**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**27 477,49**	1500	18,32	50	**915,92**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 463,76**	1500	0,98	200	**195,17**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**5 378,97**	10000	0,54	600	**322,74**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**897,08**	3000	0,30	300	**89,71**
OSĘCZYZNA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	89	101 391,00	**309,12**	1000	0,31	525	**162,29**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**66 739,48**	3000	22,25	250	**5 561,62**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**26 794,87**	1500	17,86	50	**893,16**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 427,39**	1500	0,95	200	**190,32**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**5 245,34**	10000	0,52	600	**314,72**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**874,80**	3000	0,29	300	**87,48**
POKRZYWNIK	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	29	49 761,00	**151,71**	1000	0,15	525	**79,65**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**32 754,62**	3000	10,92	250	**2 729,55**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**13 150,47**	1500	8,77	50	**438,35**
	Tereny zabudowy usługowej			**700,54**	1500	0,47	200	**93,41**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**2 574,32**	10000	0,26	600	**154,46**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**429,34**	3000	0,14	300	**42,93**
PORĘBY NOWE	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	137	277 196,00	**845,11**	1000	0,85	525	**443,68**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**182 461,14**	3000	60,82	250	**15 205,09**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**73 255,33**	1500	48,84	50	**2 441,84**
	Tereny zabudowy usługowej			**3 902,40**	1500	2,60	200	**520,32**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**14 340,39**	10000	1,43	600	**860,42**

	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**2 391,63**	3000	0,80	300	**239,16**
PORĘBY STARE	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	131	184 956,00	**563,89**	1000	0,56	525	**296,04**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**121 745,20**	3000	40,58	250	**10 145,43**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**48 878,82**	1500	32,59	50	**1 629,29**
	Tereny zabudowy usługowej			**2 603,83**	1500	1,74	200	**347,18**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**9 568,47**	10000	0,96	600	**574,11**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 595,79**	3000	0,53	300	**159,58**
RADOSZYNA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	72	80 163,00	**244,40**	1000	0,24	525	**128,31**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**52 766,39**	3000	17,59	250	**4 397,20**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**21 184,89**	1500	14,12	50	**706,16**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 128,54**	1500	0,75	200	**150,47**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**4 147,13**	10000	0,41	600	**248,83**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**691,64**	3000	0,23	300	**69,16**
RAKÓWIEC	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	212	60 311,00	**183,87**	1000	0,18	525	**96,53**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**39 699,04**	3000	13,23	250	**3 308,25**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**15 938,55**	1500	10,63	50	**531,28**
	Tereny zabudowy usługowej			**849,06**	1500	0,57	200	**113,21**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**3 120,12**	10000	0,31	600	**187,21**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**520,36**	3000	0,17	300	**52,04**
RĄBIERZ KOLONIA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	64	238 252,00	**726,38**	1000	0,73	525	**381,35**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**156 826,69**	3000	52,28	250	**13 068,89**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**62 963,50**	1500	41,98	50	**2 098,78**
	Tereny zabudowy usługowej			**3 354,14**	1500	2,24	200	**447,22**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**12 325,67**	10000	1,23	600	**739,54**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**2 055,63**	3000	0,69	300	**205,56**
RUDA-PNIEWNIK	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	128	178 206,00	**543,31**	1000	0,54	525	**285,24**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**117 302,09**	3000	39,10	250	**9 775,17**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**47 094,98**	1500	31,40	50	**1 569,83**
	Tereny zabudowy usługowej			**2 508,80**	1500	1,67	200	**334,51**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**9 219,27**	10000	0,92	600	**553,16**

	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 537,55**	3000	0,51	300	**153,76**
RUDNO	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	64	149 365,00	**455,38**	1000	0,46	525	**239,07**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**98 317,83**	3000	32,77	250	**8 193,15**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**39 473,09**	1500	26,32	50	**1 315,77**
	Tereny zabudowy usługowej			**2 102,78**	1500	1,40	200	**280,37**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**7 727,21**	10000	0,77	600	**463,63**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 288,71**	3000	0,43	300	**128,87**
RUDZIENKO	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	216	246 003,00	**750,01**	1000	0,75	525	**393,75**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**161 928,70**	3000	53,98	250	**13 494,06**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**65 011,87**	1500	43,34	50	**2 167,06**
	Tereny zabudowy usługowej			**3 463,26**	1500	2,31	200	**461,77**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**12 726,66**	10000	1,27	600	**763,60**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**2 122,50**	3000	0,71	300	**212,25**
RYNIA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	405	516 685,00	**1 575,26**	1000	1,58	525	**827,01**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**340 102,07**	3000	113,37	250	**28 341,84**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**136 545,73**	1500	91,03	50	**4 551,52**
	Tereny zabudowy usługowej			**7 273,95**	1500	4,85	200	**969,86**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**26 730,06**	10000	2,67	600	**1 603,80**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**4 457,93**	3000	1,49	300	**445,79**
SĄCHOCIN	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	53	66 868,00	**203,87**	1000	0,20	525	**107,03**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**44 015,11**	3000	14,67	250	**3 667,93**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**17 671,39**	1500	11,78	50	**589,05**
	Tereny zabudowy usługowej			**941,38**	1500	0,63	200	**125,52**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**3 459,33**	10000	0,35	600	**207,56**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**576,93**	3000	0,19	300	**57,69**
SOŁKI	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	22	59 599,00	**181,70**	1000	0,18	525	**95,39**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**39 230,37**	3000	13,08	250	**3 269,20**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**15 750,39**	1500	10,50	50	**525,01**
	Tereny zabudowy usługowej			**839,04**	1500	0,56	200	**111,87**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**3 083,28**	10000	0,31	600	**185,00**

	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**514,22**	3000	0,17	300	**51,42**
ŚWIDRÓW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	33	5 544,00	**16,90**	1000	0,02	525	**8,87**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**3 649,28**	3000	1,22	250	**304,11**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**1 465,13**	1500	0,98	50	**48,84**
	Tereny zabudowy usługowej			**78,05**	1500	0,05	200	**10,41**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**286,81**	10000	0,03	600	**17,21**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**47,83**	3000	0,02	300	**4,78**
WALENTÓW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	133	171 751,00	**523,63**	1000	0,52	525	**274,91**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**113 053,16**	3000	37,68	250	**9 421,10**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**45 389,10**	1500	30,26	50	**1 512,97**
	Tereny zabudowy usługowej			**2 417,93**	1500	1,61	200	**322,39**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**8 885,33**	10000	0,89	600	**533,12**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**1 481,86**	3000	0,49	300	**148,19**
WÓLKA CZARNOGŁOWSKA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	34	76 035,00	**231,81**	1000	0,23	525	**121,70**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**50 049,18**	3000	16,68	250	**4 170,77**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**20 093,97**	1500	13,40	50	**669,80**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 070,43**	1500	0,71	200	**142,72**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**3 933,58**	10000	0,39	600	**236,01**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**656,03**	3000	0,22	300	**65,60**
WÓLKA KOBYLAŃSKA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	131	27 710,00	**84,48**	1000	0,08	525	**44,35**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**18 239,79**	3000	6,08	250	**1 519,98**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**7 323,00**	1500	4,88	50	**244,10**
	Tereny zabudowy usługowej			**390,10**	1500	0,26	200	**52,01**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**1 433,54**	10000	0,14	600	**86,01**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**239,08**	3000	0,08	300	**23,91**
WÓLKA KOKOSIA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	28	34 781,00	**106,04**	1000	0,11	525	**55,67**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**22 894,20**	3000	7,63	250	**1 907,85**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**9 191,67**	1500	6,13	50	**306,39**
	Tereny zabudowy usługowej			**489,65**	1500	0,33	200	**65,29**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**1 799,35**	10000	0,18	600	**107,96**

	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**300,09**	3000	0,10	300	**30,01**
WÓLKA MLĘCKA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	68	92 535,00	**282,12**	1000	0,28	525	**148,11**
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			**60 910,12**	3000	20,30	250	**5 075,84**
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			**24 454,47**	1500	16,30	50	**815,15**
	Tereny zabudowy usługowej			**1 302,72**	1500	0,87	200	**173,70**
	Tereny zabudowy produkcyjnej			**4 787,18**	10000	0,48	600	**287,23**
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			**798,39**	3000	0,27	300	**79,84**
SUMA		3 996	5 669 911,00	**5 669 911,00**				**403 169,37**

Tabela. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostek osadniczych. Źródło: opracowanie własne.

Lp.	Funkcje	Powierzchnia użytkowa zabudowy – rezerwy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w poszczególnych jednostkach osadniczych
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	9 075,30
2.	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich	311 012,91
3.	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej	49 946,75
4.	Tereny zabudowy usługowej	10 642,88
5.	Tereny zabudowy produkcyjnej	17 599,55
6.	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej	4 891,97
SUMA		**403 169,37**

Tabela. Podsumowanie (tabela uproszczona). Łączna powierzchnia użytkowa poszczególnych rodzajów zabudowy rezerwy na obszarach o w pełni zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Źródło: opracowanie własne.

Kolejnym etapem jest oszacowanie chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Analizę dla tych terenów wykonano analogicznie tak jak dla terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Przeprowadzono analizę obowiązujących miejscowych planów oraz ich ustaleń. Część wyznaczonych w planie terenów jest już zagospodarowanych. Do obliczeń brano pod uwagę jedynie obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Pokrycie planami miejscowymi w gminie jest niewielkie, z uwagi na zróżnicowanie czasowe, w którym dany plan powstał istnieją rozbieżności w kwestii precyzowanych wskaźników urbanistycznych, tj. braki w wyznaczaniu intensywności zabudowy czy procentu powierzchni zabudowy. Przy szacunku chłonności tych obszarów wykorzystano przyjęte wcześniej założenia dotyczące średnich wielkości działek oraz średniej powierzchni użytkowej zabudowy. W ramach wyliczania powierzchni użytkowej zabudowy rezerw na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w pierwszej kolejności obliczono łączną powierzchnię rezerw na ww. terenach w podziale na rodzaje zabudowy wyznaczone w miejscowych planach (kolumna 4 w tabeli – Łączna powierzchnia rezerw na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej). W kolejnych krokach obliczono liczbę możliwych działek do wydzielenia pod wskazane funkcje (kolumna 6 w tabeli – łączna liczby działek – stosunek łącznej powierzchni rezerw do średniej powierzchni pojedynczej działki), a następnie obliczono powierzchnie użytkową zabudowy występujących rezerw terenów (kolumna 8 w tabeli – powierzchnia użytkowa zabudowy – rezerwy na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w jednostkach osadniczych).

Obręby	Funkcje terenu	Numery uchwał / Uwagi	Łączna powierzchnia rezerw na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej	Średnia powierzchnia pojedynczej działki z założeń szacunkowych [m^2]	Łączna liczba działek – stosunek łącznej powierzchni rezerw do średniej powierzchni pojedynczej działki (kolumna 4/5)	Powierzchnia użytkowa zabudowy pojedynczej działki przyjętych założeń szacunkowych [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabudowy – rezerwy na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w jednostkach osadniczych (kolumna 6x7)
1	2	3	4	5	6	7	8
ADAMÓW	brak mpzp						
ANTONINA	brak mpzp						
BRZOZOWICA	brak mpzp						
CZARNOCIN	brak mpzp						
CZARNOGŁÓW	brak mpzp						
DOBRE	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	V/31/99, X/82/03, XI/96/03, XXVI/195/05, XXVI/195/05, IV/30/19, XXXV306/18		1000	0,00	525	0,00
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich (w mpzp tereny mieszkalnictwa zakładowego, tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej)		642 626,00	3000	214,21	250	53 552,17

	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			1500	0,00	50	0,00
	Tereny zabudowy usługowej (w mpzp tereny administracji, usług publicznych, usług komercyjnych, usług, wytwórczości i usług)		7 869,12	1500	5,25	200	1 049,22
	Tereny zabudowy produkcyjnej (w mpzp – tereny przemysłu i składowania)		45 924,60	10000	4,59	600	2 755,48
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			3000	0,00	300	0,00
DROP	brak mpzp						
DUCHÓW	brak mpzp						
GĘSIANKA	brak mpzp						
GŁĘBOCZYCA	brak mpzp						
GRABNIAK	brak mpzp						
JACZEWEK	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	W mpzp występują tereny rolne		1000	0,00	525	0,00
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			3000	0,00	250	0,00
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			1500	0,00	50	0,00
	Tereny zabudowy usługowej			1500	0,00	200	0,00
	Tereny zabudowy produkcyjnej			10000	0,00	600	0,00
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			3000	0,00	300	0,00
JOANIN	brak mpzp						
KĄTY-BORUCZA	brak mpzp						
KOBYLANKA	brak mpzp						
MAKÓWIEC DUŻY	brak mpzp						

MAKÓWIEC MAŁY	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	X/86/03 Tereny powierzchniowej eksploatacji (PE); Tereny powierzchniowej eksploatacji (PE), Tereny lasów (L) + tereny rolne (R)		1000	0,00	525	0,00
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			3000	0,00	250	0,00
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			1500	0,00	50	0,00
	Tereny zabudowy usługowej			1500	0,00	200	0,00
	Tereny zabudowy produkcyjnej			10000	0,00	600	0,00
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			3000	0,00	300	0,00
MARCELIN	brak mpzp						
MLĘCIN	brak mpzp						
MODECIN	brak mpzp						
NOWA WIEŚ	brak mpzp						
OSĘCZYZNA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	X/86/03		1000	0,00	525	0,00
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			3000	0,00	250	0,00
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej		312 403,00	1500	208,27	50	10 413,43
	Tereny zabudowy usługowej			1500	0,00	200	0,00
	Tereny zabudowy produkcyjnej			10000	0,00	600	0,00
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			3000	0,00	300	0,00
POKRZYWNIK	brak mpzp						
PORĘBY NOWE	brak mpzp						
PORĘBY STARE	brak mpzp						
RADOSZYNA	brak mpzp						
RAKÓWIEC	brak mpzp						
RĄBIERZ KOLONIA	brak mpzp						
RUDA-PNIEWNIK	brak mpzp						

RUDNO	brak mpzp						
RUDZIENKO	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	V/31/99 – w mpzp zostały wyznaczone Tereny ekspolatacji surowców – PG		1000	0,00	525	0,00
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			3000	0,00	250	0,00
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			1500	0,00	50	0,00
	Tereny zabudowy usługowej			1500	0,00	200	0,00
	Tereny zabudowy produkcyjnej (w mpzp również tereny zabudowy produkcyjnej – P)		92 368,60	10000	9,24	600	5 542,12
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			3000	0,00	300	0,00
RYNIA	brak mpzp						
SĄCHOCIN	brak mpzp						
SOŁKI	brak mpzp						
ŚWIDRÓW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	XXV/218/13		1000	0,00	525	0,00
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			3000	0,00	250	0,00
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej			1500	0,00	50	0,00
	Tereny zabudowy usługowej			1500	0,00	200	0,00
	Tereny zabudowy produkcyjnej (w mpzp – Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej)		37 394,20	10000	3,74	600	2 243,65
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			3000	0,00	300	0,00
WALENTÓW	brak mpzp						
WÓLKA CZARNOGŁOWSKA	brak mpzp						

WÓLKA KOBYLAŃSKA	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	XVII/132/04	297 944,00	1000	0,00	525	0,00
	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich			3000	0,00	250	0,00
	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej (w mpzp - Tereny rekreacji indywidualnej – ML)			1500	198,63	50	9 931,47
	Tereny zabudowy usługowej			1500	0,00	200	0,00
	Tereny zabudowy produkcyjnej			10000	0,00	600	0,00
	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej			3000	0,00	300	0,00
WÓLKA KOKOSIA	brak mpzp						
WÓLKA MLĘCKA	brak mpzp						
SUMA			**1 436 529,52**				**85 487,53**

Tabela. Chłonność obszarów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Łączna powierzchnia rezerw na obszarach wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej wynosi 1 436 529,52 m^2. Natomiast łączna suma rezerwy powierzchni użytkowej zabudowy wynosi 85 487,53 m^2. Dla poszczególnych rodzajów zabudowy powierzchnia użytkowa wynosi: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy obsługi produkcji rolnej nie występuje, natomiast zabudowy ośrodków wiejskich 53 552,17 m^2; zabudowy letniskowej 20 344,90 m^2; zabudowy usługowej 1 049,22 m^2; zabudowy produkcyjnej 10 541,24 m^2. Wyniki zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Lp.	Funkcja	Powierzchnia użytkowa zabudowy – rezerwy na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w jednostkach osadniczych
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,00
2.	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich	53 552,17
3.	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej	20 344,90
4.	Tereny zabudowy usługowej	1 049,22
5.	Tereny zabudowy produkcyjnej	10 541,24
6.	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej	0,00
SUMA		85 487,53

Tabela. Podsumowanie (tabela uproszczona). Łączna powierzchnia użytkowa poszczególnych rodzajów zabudowy rezerwy na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Źródło: opracowanie własne.

13.4.3. Porównanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów gminy (bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę).

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w powierzchni użytkowej oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę , wyrażoną w powierzchni użytkowej, w podziale na funkcje zabudowy.

Lp.	Funkcja	Zapotrzebowanie na nową zabudowę,	Suma powierzchni użytkowej w po-	Różnica, jeśli suma powierzchni użyt-	Rożnica, jeśli zapotrzebowanie

		wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy [1] [m2]	dziale na funkcje [2] [m2]	kowej zabudowy przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę [2-1, gdy 2>1]	na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy [1-2, gdy 1>2]
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	0,00	9 075,30	9 075,30	
2.	Tereny zabudowy ośrodków wiejskich	72 307,82	364 565,08	292 257,26	
3.	Tereny zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej	10 628,80	70 291,65	59 662,85	
4.	Tereny zabudowy usługowej	562 900,00	11 692,10		551 207,90
5.	Tereny zabudowy produkcyjnej	166 900,00	28 140,79		138 759,21
6.	Tereny zabudowy obsługi produkcji rolnej	397 800,00	4 891,97		392 908,03
SUMA		1 210 536,62	488 656,90	360 995,41	1 082 875,13

Tabela. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę i sumy powierzchni użytkowej zabudowy gminy Dobre, wyrażonych w powierzchni użytkowej nowej zabudowy. Źródło: Opracowanie własne.

Z porównania określonego zapotrzebowania oraz wyliczonej chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej przeznaczonych pod nową zabudowę, wyrażoną w powierzchni użytkowej w podziale na funkcje zabudowy wynika, że dla terenów przeznaczonych pod funkcję:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - chłonność obliczona na poziomie 9 075,30 m^2 (0,91 ha) jest większa niż zapotrzebowanie określone na poziomie 0,00 m^2 (0,00 ha), co oznacza brak możliwości sytuowania nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod tą funkcję, a nowa zabudowa może być realizowana tylko w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej;

- zabudowy ośrodków wiejskich - chłonność obliczona na poziomie 364 565,08 m^2 (36,46 ha) jest większa niż zapotrzebowanie określone na poziomie 72 307,82 m^2 (7,23 ha) , co oznacza brak możliwości sytuowania nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod tą funkcję, a nowa zabudowa o powierzchni może być realizowana tylko w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej;

- zabudowy letniskowej oraz rekreacyjnej - chłonność obliczona na poziomie 70 291,65 m^2 (7,03 ha) jest większa niż zapotrzebowanie określone na poziomie 10 628,80 m^2 (1,06 ha) , co oznacza brak możliwości sytuowania nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod tą funkcję, a nowa zabudowa o powierzchni może być realizowana tylko w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej;

- zabudowy usługowej - chłonność obliczona na poziomie 11 692,10 m^2 (1,17 ha) jest mniejsza niż zapotrzebowanie określone na poziomie 562 900,00 m^2 (56,29 ha), co oznacza możliwości sytuowania nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze

funkcjonalno – przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod tą funkcję, a nowa zabudowa o powierzchni 551 207,90 m^2 (55,12 ha) może być realizowana zarówno w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, jak i poza nimi.

- zabudowy produkcyjnej - chłonność obliczona na poziomie 28 140,79 m^2 (2,81 ha) jest mniejsza niż zapotrzebowanie określone na poziomie 166 900,00 m^2 (16,69 ha), co oznacza możliwości sytuowania nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod tą funkcję, a nowa zabudowa o powierzchni 138 759,21 m^2 (13,88 ha) może być realizowana zarówno w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, jak i poza nimi.

- zabudowy obsługi produkcji rolnej - chłonność obliczona na poziomie 4 891,97 m^2 (0,49 ha) jest mniejsza niż zapotrzebowanie określone na poziomie 397 800,00 m^2 (39,78 ha), co oznacza możliwości sytuowania nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz poza obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych pod tą funkcję, a nowa zabudowa o powierzchni 392 908,03 m^2 (39,29 ha) może być realizowana zarówno w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, jak i poza nimi.

14. Stan prawny gruntów.

Na obszarze gminy większość terenów stanowi własność prywatną. Do gruntów państwowych należą obszary lasów i elementy infrastruktury drogowej. W związku z tym należy spodziewać się, że większość inwestycji na terenie gminy będzie miała charakter prywatny.

15. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Do występujących na terenie gminy Dobre obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych zaliczyć należy:

a) obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:
   - rezerwat przyrody „Torfowisko Zawały",
   - pomniki przyrody,
   - rośliny i zwierzęta podlegające ochronie gatunkowej,

b) obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:
   - obiekty wpisane do rejestru zabytków,
   - obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków,
   - stanowiska archeologiczne,

c) obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych:
   - grunty leśne,
   - grunty rolne klasy I - III,

d) obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo górnicze i geologiczne:
   - złoża surowców naturalnych,
   - zbiornik wód podziemnych,

e) obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy Prawo wodne:
   - ujęcia wody strefy ochrony bezpośredniej.

16. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze gminy Dobre nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

17. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

17.1. Złoża kopalne.

Na terenie gminy Dobre występuje siedemnaście udokumentowanych złóż kopalin, z czego pięć udokumentowanych złóż kopalin: Drop (KN 3823), Drop, Taduszów, Taduszów I, Makówiec Duży zostało skreślone z bilansu złóż. Na obszarze gminy Dobre obecnie rozpoznane są następujące złoża surowców mineralnych:

L.p.	Nazwa złoża	nazwa	kopalina	Nr systemowy	Stan zagospodarowania	Pow. [ha]
1.	Dobre	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	Ił	IB 2402	złoże rozpoznane wstępnie	16,027
2.	Osęczyzna	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	Ił	IB 2401	złoże rozpoznane wstępnie	24,875

3.	Tadeuszów Rudzienko	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	Ił	IB 2399	złoże zagospodarowane	72,300
4.	Dobre I	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	eksploatacja złoża zaniechana	1,041
5.	Drop I	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	złoże zagospodarowane	0,790
6.	Drop II	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	złoże rozpoznane szczegółowo	1,249
7.	Drop III	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	złoże rozpoznane szczegółowo	1,372
8.	Makówiec Duży 1	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	złoże eksploatowane okresowo	1,352
9.	Makówiec Duży 2	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	eksploatacja złoża zaniechana	1,868
10.	Makówiec Duży III	Złoże kruszywa naturalnego	KN	KN 17411	złoże rozpoznane szczegółowo	3,349
11.	Makówiec Mały	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	złoże rozpoznane szczegółowo	0,836
12.	Modecin	Złoże kruszywa naturalnego	KN	-	złoże rozpoznane szczegółowo	0,559

Tabela. Złoża surowców mineralnych występujących na terenie w gminie Dobre.
Źródło: http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=1

17.2. Zasoby wód podziemnych.

Gmina Dobre zlokalizowana jest w granicach dwóch nieudokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych, tj.: Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska" oraz nr 2151 „Subniecka warszawska (część centralna). Dla ww. GZWP nie wyznaczono obszarów ochronnych – strefy najwyższej ochrony (ONO) oraz strefy wysokiej ochrony (OWO). GZWP nr 215 osiąga łączną powierzchnię 51 000,00 km^2 i jego średnia głębokość wynosi 160,0 m, z kolei GZWP nr 2151 posiada powierzchnię 17 500,00 km^2, a jego głębokość wynosi 180,0 m. Oba zbiorniki należą do zbiorników porowych.

Ponadto gmina Dobre znajduje się w zasięgu jednolitych części wód podziemnych nr 54 (PLGW 2000054) oraz nr 55 (PLGW 2000055). W granicach ww. jednostek wydajność potencjalna studni w granicach Gminy waha się od 10 do 70 m^3/h.

17.3. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

18. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie gminy występują obszary górnicze i tereny górnicze.

L.p.	Nazwa obszaru	Lokalizacja	Złoże	Status	Pow. obszaru górniczego [ha]
1.	Makówiec Duży 2	Dobre	Makówiec Duży 2	zniesiony	1,86
2.	Drop I	Dobre, dz. 78, 79, 82, 83, 86, 87, 90, 91, 94, 95	Drop I	aktualny	0,69
3.	Dobre I	-	Dobre I	zniesiony	0,90
4.	Drop Pole I	Dobre, dz. 164, 165, 170, 171	Drop	zniesiony	0,56
5.	Tadeuszów Rudzienko I	Dobre, Rudzienko, Rudno	Tadeuszów-Rudzienko	aktualny	79,6
6.	Tadeuszów Rudzienko	Dobre, Rudzienko	Tadeuszów-Rudzienko	zniesiony	69,5
7.	Drop I - Pole N-W	Drop, dz. 61, 64/1, 64/2, 70, 73	Drop I	aktualny	0,8
8.	Drop Pole 2	Drop, dz. 119, 127, 138, 145, 149, 156	Drop	zniesiony	0,55
9.	Makówiec Duży 1	Makówiec Duży, dz. 29/2, 30/2, 36/2	-	aktualny	1,37

Tabela. Obszary i tereny górnicze występujące na terenie w gminie Dobre. Źródło: http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=1

19. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

19.1. Komunikacja

19.1.1. Układ drogowy

Gmina posiada rozwiniętą sieć komunikacyjną zapewniającą powiązania lokalne i ponadlokalne. Gmina Dobre położona jest w zasięgu oddziaływania korytarzy transportowych ponadlokalnych, które tworzą:

1) korytarz krajowy – DK nr 50 relacji Płońsk – Sochaczew – Mszczonów – Góra Kalwaria – Mińsk Mazowiecki – Ostrów Mazowiecki (północno- zachodnia część gminy),
2) korytarz wojewódzki – DW nr 673 relacji Warszawa – Sulejówek – Stanisławów – Węgrów,
3) korytarze powiatowe:

- 2206W - Dobre – Kąty Borucza – Krawcowizna – dł. 8,915 km,
- 2207W - Dobre - Rynia - Księżyki - dł. 6,696 km,
- 2208W - Radoszyna – Drop – Nojszew - dł. 9,320 km,
- 2209W - Radoszyna – Kobylanka – Walentów – do drogi 637 – dł. 6,511 km,
- 2210W - Dobre – dawny przebieg drogi Warszawa – Stanisławów – Węgrów – dł. 1,687 km,
- 2211W - Dobre- Wólka Czarnogłowska – dł. 4,477 km,
- 2212W - Jędrzejów – Jakubów – Dobre – dł. 6,027 km,
- 2213W - Rudzienko – Rakówiec – Gęsianka – dł. 6,436 km,
- 2214W - Stanisławów – Mlęcin – Kamionka - dł. 6,420 km,
- 4245W - Wierzbno – Osówno- Walentów – dł. 1,400 km,
- 2249W - Kałuszyn- Garczyn Mały – Czarnogłów – Wiśniew – dł. 3,920 km.

Łączna długość dróg powiatowych wynosi 61,809 km.

Sieć drogowa służącą miejscowym potrzebom uzupełniają drogi wewnętrzne i drogi gminne:

1) 220329W - Walentów- Brzozowica- Głęboczyca – dł. 7,067 km,
2) 220327W - Głęboczyca- Poręby Stare- Osęczyzna – dł. 5,088 km,
3) 220326W - Wólka Mlęcka- gr. gminy Stanisławów – dł. 0,249 km,
4) 220325W - Rudzienko- Rudno-Rąbierz- Walentów – dł. 6,556 km,
5) 220324W - Rakówiec- gr. gminy Stanisławów – dł. 0,274 km,
6) 220323W - Drop- Sołki – dł. 1,219 km,
7) 220317W - Pokrzywnik- gr. gminy Kałuszyn – dł. 1,044 km
8) 220315W - Duchów- gr. gminy Kałuszyn – dł. 3,876 km,
9) 220316W - Czarnogłów- Pokrzywnik- gr. gminy Kałuszyn – dł. 0,783 km,
10) 220314W - Nowa Wieś- gr. gminy Wierzbno – dł. 1,155 km,
11) 220302W - Rudno- gr. gminy Jakubów – dł. 1,509 km,
12) 220303W - Czarnogłów- gr. gminy Jakubów – dł. 0,136 km,
13) 220305W - Głęboczyca- gr. gminy Strachówka – dł. 2,679 km,
14) 220306W – Kobylanka- Rynia- gr. gminy Strachówka - dł. 5,317 km,
15) 220308W - Kobylanka- Wólka Kobylańska- gr. gminy Strachówka – dł. 3,417,
16) 220312W - Modecin- Jaczewek- gr. gminy Korytnica – dł. 1,677 km,
17) 220313W - Dobre- gr. gminy Wierzbno – dł. 3,782 km,
18) 220332W - Poręby Nowe – dł. 1,51 km,
19) 220334W - Wólka Mlędzka – dł. 4,21 km,
20) 220320W - Sołki- Makówiec Mały- gr. gminy Wierzbno – dł. 2,996 km,
21) 220337W – Duchów – dł. 2,466 km,
22) 220322W - Sołki- Kobylanka – dł. 2,31 km,
23) 220330W - Rakówiec- Poręby Nowe – dł. 2,328 km,
24) 220333W - Rudzienko- Grabniak – dł. 1,619 km,
25) 220319W - Mlęcin- gr. gminy Jakubów – dł. 1,164 km,
26) 220318W - Poręby Nowe- Poręby Stare- gr. gminy Stanisławów – dł. 3,309 km,
27) 220339W - Czarnogłów – dł. 0,632 km,
28) 220336W - Antonina- Rąbierz Kolonia- Duchów – dł. 2,3 km,
29) 220301W - Mlęcin- gr. Gminy Jakubów – dł. 1,29 km,
30) 220338W - Drop- Joanin- Ruda-Pniewnik – dł. 2,714 km,
31) 220331W - Grabniak – dł. 4,596 km,
32) 220310W - Nowa Wieś- gr. gminy Korytnica – dł. 0,923 km,
33) 220309W - Rynia- gr. gminy Strachówka – dł. 1,721 km,
34) 220307W - Rudki- gr. gminy Strachówka – dł. 2,284 km,
35) 220311W - Nowa Wieś- gr. gminy Korytnica - dł. 0,797 km,
36) 220328W - Głęboczyca- Rynia – dł. 1,728 km,
37) 220304W - Rynia- Wólka Kobylańska – dł. 2,806 km,
38) 220335W – Leonów – dł. 1,857 km,
39) 220321W - Rudzienko – Rąbierz Kolonia – dł. 3,704 km,
40) 220340W – Poręby Nowe – Wólka Kokosia – dł. 1,330 km,
41) 220341W – Ruda Pniewnik – gr. gminy Strachówka – dł. 2,887 km,
42) 220342W – ul. Armii Krajowej w Dobrem – dł. 0,667 km,
43) 220343W – ul. Gen. Jana Dobrzynieckiego w Dobrem – dł. 0,472 km,
44) 220344W – ul. Władysława Reymonta w Dobrem – dł. 0,320 km,
45) 220345W – ul. Stanisława Moniuszki w Dobrem – dł. 0,258 km,
46) 220346W – ul. Mikołaja Kopernika w Dobrem – dł. 0,198 km,
47) 220347W – ul. Adama Mickiewicza w Dobrem – dł. 0,185 km,
48) 220348W – Głęboczyca – Kąty Borucza – odcinek drogi nr 220329W.

Łączna długość dróg gminnych wynosi 101,4 km. W wyniku wzrastającego ruchu drogowego postępuje pogorszenie stanu istniejących dróg. Część dróg gminnych na terenie gminy Dobre wymaga modernizacji, w tym dostosowania do potrzeb mieszkańców. W granicach Gminy występują znaczne braki w zakresie wyposażenia w chodniki i ścieżki rowerowe. Brak tego rodzaju elementów wpływa na obniżone bezpieczeństwo mieszkańców.

19.1.2. Transport publiczny.

Komunikację zbiorową na terenie gminy Dobre obsługuje zarówno transport publiczny (PKS Sokołów Podlaski) jak i firmy prywatne (BAGS Sadoch & Gąsior Sp. J., Przewozy Pasażerskie Gemini, Przewozy Pasażerskie „STANMAR" Kraj. Sp. J.). Komunikacja autobusowa, łączy Gminę m. in. z miastem stołecznym Warszawa oraz Mińskiem Mazowieckim. W miejscowościach przez, które przebiega, komunikacje publiczną uznaje się za zadowalająca. Połączenia komunikacyjne zapewniają mieszkańcom dojazd do pracy i obiektów usługowych, w tym szkól i uczelni wyższych.

19.1.3. Transport kolejowy.

Przez teren Gminy nie przebiega żadna linia kolejowa ani nie jest w jej granicach zlokalizowany żaden przystanek kolejowy.

19.2. Stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

19.2.1. Zaopatrzenie w wodę.

Na terenie gminy Dobre łączna długość czynnej sieci wodociągowej w 2018 r. wynosiła 146,0 km. W instalacje techniczno-sanitarne - wodociąg zaopatrzonych było 1 745 mieszkań, a liczba korzystających mieszkańców wynosiła 4 557 osób (75,9% liczby ludności Gminy). Aktualnie cały obszar Gminy Dobre objęty jest zasięgiem wodociągu, a jego nowe odcinki są na bieżąco projektowane zgodnie z zapotrzebowaniem generowanym przez nową zabudowę.

Woda z sieci służy do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez hydranty nadziemne.

W granicach administracyjnych gminy Dobre funkcjonują trzy ujęcia wód - wiejskich grupowych, które zaopatrują wsie w wody pochodzące z trzeciorzędowego poziomu wodonośnego. Należą do nich:

1) wodociąg w Dobrem, składający się z dwóch studni o wydajności 75 m^3/h ze stacją uzdatniania;
2) wodociąg w Czarnogłowiu, składający się z dwóch studni o wydajności 40 m^3/h, woda surowa nie wymaga uzdatniania.

19.2.2. Gospodarka ściekowa.

Na terenie gminy Dobre infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków – sieć kanalizacyjna, jest słabo rozwinięta. Długość łączna czynnej sieci kanalizacyjnej w 2018 r. wynosiła jedynie 14,4 km i korzystało z niej 1 561 osób. Sieć kanalizacyjna jest dobrze rozwinięta na terenie miejscowości Dobre i jest ona systematycznie rozbudowywana na sąsiadujące tereny.

Na terenie gminy Dobre od 2005 roku funkcjonuje gminna oczyszczalnia ścieków. Należy ona do oczyszczalni mechaniczno-biologicznych typu ECOLO-CHIEF o maksymalnej przepustowości 325 m^3/24h. Obecnie przyjmuje ścieki pochodzące z miejscowości Dobre, które następnie odprowadzano są do rowu melioracyjnego zgodnie z pozwoleniem wodno-prawnym. Siec kanalizacyjna jest dobrze rozwinięta w miejscowości gminnej. Pozostali mieszkańcy Gminy korzystają z rozwiązań indywidualnych: bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy Dobre wg danych GUS na 2016 r. zlokalizowano 930 bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz 45 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Głównymi źródłami zanieczyszczenia wód powierzchniowych są ścieki komunalne i przemysłowe. Znaczący wpływ mają również spływy powierzchniowe, szczególnie z terenów stanowiących grunty rolne oraz elementów układu komunikacyjnego.

Sieć kanalizacji sanitarnej Gminy jest znacznie słabiej rozwinięta w stosunku do sieci wodociągowej. Stanowi to poważny problem dla mieszkańców oraz środowiska przyrodniczego. Zaleca się zatem przede wszystkim podjecie działań inwestycyjnych na terenach gdzie występuje zwarta zabudowa lub planowany jej jej dalszy rozwój. Objecie systemem kanalizacyjnym tego rodzaju obszarów będzie uzasadnione pod względem ekonomicznym. Sukcesywnej wymianie powinny być również objęte nieszczelne bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, które stanowi główne źródło zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego"(2018 r.) na ternie gminy Dobre powinny być przeprowadzone inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych (AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020) oraz inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków (AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020).

19.3. Stopień uporządkowania gospodarki energetycznej.

19.3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Cały obszar gminy objęty jest siecią energetyczną niskiego i średniego napięcia. Odbiorcy zasilani są energią niskiego napięcia ze stacji transformatorowych.

Przez obszar gminy Dobre przebiegają elektroenergetyczne sieci przesyłowe: napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV Miłosna–Stanisławów–Narew (NN) oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna 220 kV Miłosna – Ostrołęka (WN).

Przez obszar gminy Dobre planowana jest również budowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów) - Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.) - PZPWM z 2018 r.

Na terenie Gminy Dobre są jedynie krótkie odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV. Teren gminy Dobre zaopatrywany jest poprzez źródła zewnętrzne, tj.: stacje transformatorowo-rozdzielcze 110/15 kV w Mińsku Mazowieckim i Mrozach, stację 110/15 kV w Tłuszczu. Stacje transformatorowe zasilające teren Gminy pozostają w dobrym stanie technicznym i posiadają techniczne zapasy mocy. Jednakże ich lokalizacja może powodować częste awarie napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz strat w przesyle energii elektrycznej.

Na terenie gminy w ciągu ostatnich lat zrealizowano szereg inwestycji poprawiających niezawodność zasilania gminy, zwiększających możliwość przyłączenia nowych odbiorców oraz pozwalających na skrócenie istniejących ciągów liniowych SN tj.: budowa RSM Dobre wraz z jego bezpośrednim zasilaniem tego obiektu z GPZ Mrozy oraz powiązanie z RSM Stanisławów. Inwestycje poprawiły niezawodność zasilania gminy, zwiększyły możliwość przyłączenia nowych odbiorców oraz pozwoliły na skrócenie istniejących ciągów liniowych SN.

Odbiorcami energii elektrycznej na terenie gminy Dobre są przede wszystkim gospodarstwa domowe oraz gospodarstwa rolne. Korzystają one z energii elektrycznej o mocy szczytowej 4-7 kW. Do pozostałych obiektów na terenie Gminy pobierających energię elektryczną są również podmioty gospodarki narodowej oraz obiekty użyteczności publicznej. Zapotrzebowanie dla tych obiektów jest bardzo zróżnicowane, ale pobierana moc szczytowa nie przekracza 10 kW.

Ogólny stan techniczny dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej na terenie gminy Dobre jest średni i dobry. Stan infrastruktury technicznej posiada znaczny wpływ na możliwości rozwojowe obszaru i jakość życia jego mieszkańców. W dobrym stanie pozostają urządzenia i instalacje elektroenergetyczne

zrealizowane od początku lat 80. XX w. i sukcesywnie modernizowane. Pozostałe urządzenia wskazane są do wymiany lub wymagająca gruntownego remontu.

Napowietrzne linie elektroenergetyczne są głównymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego na terenie gminy Dobre. Ich funkcjonowanie wpływa na organizmy żywe poprzez oddziaływanie dwóch niezależnych składowych pola elektroenergetycznego – elektrycznej i magnetycznej. Przyczyną powstawania pola elektrycznego jest napięcie istniejące pomiędzy poszczególnymi jej przewodami fazowymi a ziemią. Z kolei prąd płynący tymi przewodami jest przyczyną powstawania pola magnetycznego. Szkodliwy wpływ pola elektromagnetycznego i promieniowania elektromagnetycznego generowanego przez napowietrzne linie elektroenergetyczne uzależniony jest od napięcia tych linii, jak również od odległości w jakiej jest zlokalizowane od miejsc bytowania żywych organizmów. Poziomy pól elektrycznych i magnetycznych wytwarzanych przez linie i stacje elektroenergetyczne podlegają ograniczeniom w miejscach przebywania i zamieszkania ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z powyższymi przepisami dla pola elektrycznego o częstotliwości 50 Hz dopuszczalna wartość natężenia wynosi 10 kV/m. Dodatkowo na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, natężenie pola elektrycznego nie może przekraczać wartości 1kV/m. Poniżej tej wartości przebywanie ludności w tych obszarach nie podlega ograniczeniom.

Natężenie pola magnetycznego o częstotliwości 50 Hz nie powinno przekraczać 60 A/m.

Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Miłosna – Ostrołęka wskazuje się szerokość pasa technologicznego nie mniejszą niż 50,0 m (po 25,0 m od osi linii), z kolei dla napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV Miłosna–Stanisławów–Narew nie mniejszą niż 80,0 m (po 40,0 m od osi linii). Dla projektowanych linii elektroenergetycznych

W zakresie urządzeń źródłowych 15 kV rezerwuje się teren pod stację R.P.Z. 220/15 kV zasilanej z linii 220 kV (docelowo 400 kV) z Miłosnej do Ostrołęki.

19.3.2. Rurociągi naftowe.

W północnej części gminy Dobre przebiega zespół trzech ropociągów: 2 x DN 800, DN 600 Adamowo – Płock (odcinek wschodni rurociągu „Przyjaźń") z odejściem do rafinerii ropy naftowej oraz kabel światłowodowy. Wzdłuż rurociągów naftowych należy zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 40,0 m, której środek stanowi oś rurociągu. Strefa ta powinna pozostać w użytkowaniu rolniczym, bez możliwości lokalizacji obiektów budowlanych, ogrodzeń, składów materiałów itp. W granicach strefy w odległości nie mniejszej niż 5 m od rurociągu naftowego i kabla światłowodowego nie powinno się sadzić pojedynczych drzew.

19.3.3. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie gminy Dobre w ciepło oparte jest głównie na indywidualnych źródłach ciepła (kotłowniach gazowych). W przeważającej części kotłownie opalane są węglem, olejem, gazem ziemnym i kotłowni olejowych.

Na terenie Gminy Dobre występują potrzeby cieplne w zakresie ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych, przemysłowych, przygotowania ciepłej wody, wentylacji oraz potrzeb technologicznych, które zaspokajane są poprzez spalanie paliw stałych, gazowych i ciekłych oraz w niewielkim stopniu z wykorzystaniem energii elektrycznej.

Zgodnie z „Plan gospodarki niskoemisyjnej dla Gminy Dobre na lata 2015-2020" wskazano cztery główne cele strategiczne, tj.:

1) Redukcję emisji gazów cieplarnianych o 20% do 2020 roku w stosunku do roku bazowego 2009;
2) Zwiększenie udziału energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii (OZE);
3) Redukcję zużycia energii finalnej, co ma zostać zrealizowane poprzez podniesienie efektywności energetycznej;

4) Poprawę jakości powietrza oraz rozwój gospodarki niskoemisyjnej przy zapewnieniu zrównoważonego rozwoju gminy.

Do najważniejszych zadań podejmowanych w ramach ww. programu jest termomodernizacja budynków, efektywność energetyczna, instalacje oświetleniowe i oświetlenie uliczne, transport, wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, edukacja społeczności, przedsiębiorców.

19.3.4. Zaopatrzenie w gaz.

Przez obszar gminy Dobre przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN700 MOP PN 5,5 MPa relacji Rembelszczyzna – Hołowczyce oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 MOP 5,5 MPa zasilający stację gazową Dobre (Sime).

Na koniec 2018 r. na terenie gminy Dobre funkcjonowała czynna sieć o długości ok. 15,9 km, w tym sieć przesyłowa o długości ok. 10,0 km.

Stopień gazyfikacji Gminy jest na niskim poziomie i wynosi zaledwie 0,7%. Wraz z upływem czasu na terenie Gminy Dobre przybywa odbiorców gazu ziemnego w związku z czym sieć gazownicza będzie się stopniowo rozrastała. Na obszarach niezgazyfikowanych zaopatrzenie w paliwo gazowe realizowane jest metodą bezprzewodową - gaz płynny w butlach. Stan istniejącej sieci gazowej na terenie Gminy jest dobry. Zagrożenia występujące w sytuacjach awaryjnych są likwidowane przez służby pogotowia gazowego.
Warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenia Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. W liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowej. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych, w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalność mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu ś/c. Dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw. Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową. Gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazłby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnią na koszt inwestora budowy. Podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody. Dalsza gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

19.3.5. Energetyka odnawialna.

Energetyka słoneczna

W województwie mazowieckim istnieją dobre warunki do wykorzystania energii promieniowania słonecznego. Na jego terenie występują wysokie sumy rocznego promieniowania słonecznego oraz roczne zasoby. Roczna gęstość promieniowania słonecznego na terenie całego województwa mazowieckiego na płaszczyznę poziomą wynosi ok. 1080-1120 [kWh/m^2]. Uwzględniając trendy europejskie oraz uwarunkowania województwa mazowieckiego (na obszarze całego województwa możliwe na podobnym poziomie, również na terenie gminy Dobre), najbardziej efektywne wykorzystanie energii słonecznej skierowane jest głównie na cele grzewcze (kolektory słoneczne).

Na terenie gminy energia słoneczna wykorzystywana jest w głównej mierze przez indywidualnych inwestorów ale również w obrębie zespołu szkół w Dobrem znajduje się instalacja fotowoltaiczna o łącznej mocy ok. 80 kW. Coraz częściej w tego rodzaju źródła inwestują samorządy lokalne województwa

mazowieckiego (np. budowa kolektorów słonecznych w celach grzewczych oraz przygotowania ciepłej wody). Do końca września 2020 roku założono instalacje fotowoltaiczną i kolektory słoneczne i 152 beneficjentów na terenie gminy.

Za celowe uznać należy pozyskiwanie energii słonecznej w sezonie letnim do podgrzewania ciepłej wody użytkowej (krótszy okres zwrotu kosztów i większa opłacalność inwestycji będzie w obiektach o dużym zapotrzebowaniu na ciepłą wodę), a w okresie zimowym jako wspomaganie systemów konwencjonalnych. W analizie efektów instalacji systemów solarnych należy również uwzględnić ekologiczny aspekt pozyskiwania energii słonecznej (zastępowanie kolektorami słonecznymi paliw kopalnych redukuje emisję szkodliwych gazów i pyłów) oraz brak kosztów eksploatacji.

Energetyka wodna

Warunkiem pozyskania odpowiedniej energii potencjalnej z zasobów rzeki w odpowiednim miejscu jest istnienie dużego spadu wody. Na terenie gminy Dobre nie występują rzeki i cieki, w ramach których istnieją znaczne, naturalne spadki wskazane do wykorzystania energetycznego, co wywołuje konieczność budowania obiektów hydrotechnicznych takich jak jazy czy zapory. Wykonanie takich urządzeń może mieć wpływ na środowisko, powoduje zalania lub podtopienia części terenów.

Energetyka wiatrowa

Obszary o najbardziej dogodnych warunkach wiatrowych występują na ok. 40% powierzchni kraju, przy założeniu, ze minimalna opłacalność realizacji ww. instalacji wynosi 1000 kWh/m^2/rok na wysokości 30 m nad powierzchnią gruntu, w terenie płaskim. W przypadku większych instalacji wykorzystujących energie wiatru konieczne jest spełnienie warunku, jakim jest minimalna prędkości wiatru na poziomie 4 m/s. Obszar gminy Dobre znajduje się w rejonie województwa mazowieckiego, gdzie szacowana prędkość wiatru wynosi 4-5 m/s, co umożliwia realizacje ww. obiektów. Największy potencjał na Mazowszu posiadają obszary jednak zlokalizowane w środkowo-zachodniej części województwa, w szczególności w powiatach: płockim, płońskim, mławskim, ciechanowskim, grójeckim i garwolińskim.

Elektrownie wiatrowe o małej mocy dobrze służą zaspokajaniu indywidualnych potrzeb energetycznych gospodarstwom domowym. Mogą być one stosowane w miejscach o mniej korzystnych warunkach wiatrowych.

Na terenie Gminy Dobre znajduje się obecnie jeden zespół instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujący energię wiatru, położony we wsi Rudzienko.

Obecnie nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod lokalizacje instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Ze względu na zmianę przepisów dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych w 2016 r., odległość, w której mogą być lokalizowane i budowane elektrownie wiatrowe od budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa oraz odległość budynku mieszkalnego lub budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa od elektrowni wiatrowej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej.

Pompy ciepła

Pompy ciepła to instalacje używane do ogrzewania lub chłodzenia różnych budynków, zarówno mieszkalnych jak i przemysłowych. W pompach ciepła, jako czynnik roboczy wykorzystuje się gaz, który skrapla się przy odpowiednim ciśnieniu i temperaturze. Aby uzyskać ciepło w tym procesie, pobiera się je z tak zwanego dolnego źródła (może nim być powietrze, grunt oraz zbiornik wodny, wody przemysłowe, ścieki), który może znajdować się na powierzchni ziemi lub pod nią. Obecnie brak jest danych co do wykorzystywania pompy ciepła na użytek własny mieszkańców Gminy Dobre.

Geotermia

Na terenie gminy Dobre nie występują zasoby energii geotermalnej.

Biomasa

Na terenie gminy występują obszary o najwyższym potencjale gleb do upraw jednorocznych roślin energetycznych oraz potencjalne zasoby biomasy z produkcji zwierzęcej. Na terenie gminy Dobre nie jest planowana obecnie budowa biogazowni rolniczych.

Instalacje mające na celu wytwarzanie biogazu i wykorzystanie go w procesie produkcji energii elektrycznej i cieplnej stanowią przedsięwzięcie znacząco oddziałujące na środowisko.

Z uwagi na potencjał obszarowy, na terenie Gminy Dobre możliwy jest rozwój upraw energetycznych, pod kątem spalania w kotłowniach.

Potencjał energii odnawialnej pozyskanej z gospodarki leśnej, ze względów ekologicznych oraz racjonalizacji gospodarowania zasobami leśnymi na terenie gminy ocenia się na niewielkim poziomie.

19.4. Telekomunikacja i dostęp do Internetu.

Teren gminy Dobre w części pokryty jest zasięgiem łącz telefonicznych. Przez jej teren wzdłuż rurociągu naftowego jest ułożony kabel światłowodowy. Na terenie Gminy znajdują się cztery stacje bazowe telefonii komórkowej.

L.p.	miejscowość	lokalizacja	Operator sieci komórkowej
1.	Dobre	ul. Przemysłowa 5	T- mobile Polska S. A.
2.	Dobre	-	P4 Sp. z .o.o.
3.	Dobre	Cegielnia	POLKOMTEL Sp. z o.o.
4.	Mlęcin	-	Orange Polska S.A.

Tabela. Lokalizacja stacji bazowych telefonii komórkowej. Źródło: http://mapabts.pl/?center=50.445373%2C20.597538&zoom=15&ts=2

19.5. Stopień uporządkowania gospodarki odpadami.

Podstawowym dokumentem regulującym gospodarkę odpadami w Gminie jest uchwała Nr XI/132/20 Rady Gminy Dobre z dnia 25 czerwca 2020 roku w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Dobre oraz Uchwała Nr XIII/151/20 Rady Gminy Dobre z dnia 21.09.2020 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie Regulminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Dobre..

Na terenie gminy od 2016 r. w obowiązują nowe zasady segregacji odpadów komunalnych. Odpady są dzielone na cztery frakcje zgodnie ze standardami selektywnej zbiórki odpadów jednolitym dla całego kraju - WSSO (Wspólny System Segregacji Odpadów). Obowiązuje workowy system zbiórki odpadów selektywnych. Do pojemnika/worka niebieskiego trafia papier, tektura, odpady opakowaniowe z papieru i z tektury (opakowania z papieru, karton, tekturę (także falistą), katalogi, ulotki, prospekty, gazety i czasopisma, papier szkolny i biurowy, zadrukowane kartki, zeszyty i książki, papier pakowy, torby i worki papierowe); do pojemnika worka zielonego - szkło, odpady ze szkła, opakowaniowe szkło (butelki i słoiki po napojach i żywności (w tym butelki po napojach alkoholowych i olejach roślinnych, szklane opakowania po kosmetykach; do pojemnika/worka żółtego - metale i tworzywa sztuczne, odpady opakowaniowe z metali, odpady opakowaniowe z tworzyw sztucznych, odpady opakowaniowe wielomateriałowe (odkręcone i zgniecione plastikowe butelki po napojach, nakrętki, plastikowe opakowania po produktach spożywczych, opakowania wielomateriałowe (np. kartony po mleku i sokach), opakowania po środkach czystości (np. proszkach do prania), kosmetykach (np. szamponach, paście do zębów) itp., plastikowe torby, worki, reklamówki, inne folie, aluminiowe puszki po napojach i sokach, puszki po konserwach, folię aluminiową, metale kolorowe, kapsle, zakrętki od słoików, zabawki (zabawki z tworzywa sztucznego, a do

pojemnika/worka brązowego - odpady ulegające biodegradacji, bioodpady. odpadki warzywne i owocowe (w tym obierki itp.) gałęzie drzew i krzewów, skoszoną trawę, liście, kwiaty, trociny i korę drzew, resztki jedzenia.

Na terenie gminy mieszkańcy segregują następujące odpady: szkło, tworzywa sztuczne, papier i tektura, odpady wielomateriałowe, metal, zielone, popiół.

Na terenie gminy Dobre w Makówcu Dużym zlokalizowane było składowisko odpadów komunalnych, które powstało w 1996 r. z założeniem 12 lat eksploatacji. Składowisko zostało poddane rekultywacji. Na ten cel pozyskano środki finansowe z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Sejmik Województwa Mazowieckiego podjął uchwałę Nr 3/19 w sprawie uchwalenia „Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 (PGO WM 2024)" oraz uchwałę nr 4/19 w sprawie wykonania „Planu gospodarki odpadami dla województwa mazowieckiego 2024 ". Zgodnie z ww. dokumentem gmina Dobre została włączona do regionu wschodniego gospodarki odpadami. Na terenie Gminy nie jest zlokalizowana żadna instalacja do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych, instalacje do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów i składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne (komunalne). W granicach Gminy nie ma również planowanych do realizacji instalacji.

Na terenie gminy Dobre głównymi źródłami wytwarzania odpadów komunalnych są:

- odpady z gospodarstw domowych,
- odpady z obiektów infrastruktury, tj.: handel, usługi, zakłady rzemieślnicze, zakłady produkcyjne w części socjalnej,
- odpady wielkogabarytowe,
- odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych,
- odpady z ogrodów i parków.

Na terenie gminy Dobre (ul. Poniatowskiego, plac targowicy) zlokalizowany jest Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów (PSZOK), w którym przyjmowane są odpady komunalne segregowane wytworzone w gospodarstwach domowych z następujących rodzajów:

- odpady segregowane (papier i tektura oraz opakowania z papieru i tektury, szkło i opakowania ze szkła, tworzywa sztuczne i opakowania z tworzyw sztucznych, metale i opakowania z metali),
- odpady wielomateriałowe,
- zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne,
- baterie i akumulatory,
- odpady z remontów,
- popiół,
- odpady biodegradowalne,
- przeterminowane leki,
- odpady wielkogabarytowe,
- zużyte żarówki, lampy fluorescencyjne.

W granicach gminy Dobre działa również sortownia tworzyw sztucznych MARIOPLAST Marcin Taraszewski.

20. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych są następujące:

1) inwestycje w zakresie systemu energetycznego: Budowa linii 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów) - Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.));
2) inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja w ramach Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów;
3) inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja w ramach Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017 Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów

21. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na terenie Gminy, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały wskazane na mapach zagrożenia powodziowego, na których podstawie wskazano obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% lub wysokie i wynosi 10% od rzeki Rzadcy i Osownicy.

Na występowanie lokalnych podtopień narażone mogą być również tereny w bezpośrednim sąsiedztwie mniejszych cieków i zbiorników wodnych.

22. Wpływ uwarunkowań na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.

Gmina Dobre jest gminą o charakterze rolniczym, posiada wielokulturowy charakter, północna część gminy posiada potencjał produkcyjny i usługowy.

Zgodnie z analizami, diagnozami stanu istniejącego oraz uwarunkowań, przedstawiono poniżej posumowanie uwarunkowań wpływających na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre:

1. Gmina Dobre jest gminą o charakterze rolnym z bardzo wysokimi (jednymi z najlepszych w kraju) warunkami glebowo - rolniczymi oraz tradycjami rolniczymi, co warunkuje ją do rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną jako wiodącego kierunku rozwoju gminy zarówno w aspekcie przestrzennym jak i ekonomicznym.
2. Południowa część gminy posiada uwarunkowania do rozwoju usług turystyki. W tym celu należy przewidzieć i rozbudowywać bazę turystyczną oraz szlaki turystyczne.
3. Gmina położona jest w strefie nadgranicznej stanowiącej główny element systemu ochrony granic.
4. Należy wykorzystać rezerwy terenowe, w celu uzupełniania zabudowy oraz kształtowania zabudowy zwartej z uwzględnieniem harmonizacji zabudowy.
5. Należy bezwzględnie zachować walory krajobrazowe i przyrodnicze istniejące na terenach chronionych oraz wzdłuż obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
6. Utrzymanie dotychczasowej poprawnej kondycji różnorodnych składników środowiska przyrodniczego, wymaga dalszej prawidłowej gospodarki i kontynuowania działań poprawy stanu środowiska przyrodniczego.
7. Gmina Dobre położona jest w cennym przyrodniczo obszarze, w związku z czym wszelkie działania planistyczne powinny być podporządkowane i wypracowane w zgodzie z ochroną przyrody i środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar gminy przejawia unikatowe wartości przyrodnicze i środowiskowe, które powinny zostać zachowane.

8. Należy rozważyć możliwość wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w zakresie wykorzystywania energii wiatrowej, solarnej, wodnej i produkcji biomasy.
9. Dostęp do internetu dużych prędkości należy kontynuować i należy dążyć do pokrycia całej gminy bezpłatnym dostępem, co podniesie walory ekonomiczne, gospodarcze i edukacyjne gminy.
10. Należy nie dopuszczać do rozpraszania zabudowy.
11. Należy izolować zabudowę produkcyjną od terenów zabudowy mieszkaniowej poprzez kontynuację istniejących stref produkcji a nie poprzez tworzenie nowych ośrodków.
12. W związku z pogarszającym się stanem jakości wód powierzchniowych, należy podjąć działania w celu minimalizacji tego zagrożenia.
13. Bezwzględnie należy przestrzegać niezabudowywania wyznaczonych na rysunkach studium ciągów przyrodniczych.
14. Polityka przestrzenna powinna być kształtowana harmonijnie, w zgodzie z istniejącą przyrodą i rozwojem funkcji rolniczych oraz zgodnie z potrzebą kształtowania wysokiej jakości przestrzeni i wysokich warunków życia społeczności gminy Dobre.

CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRE

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Rozwój przestrzenny gminy Dobre należy kształtować następująco:

1. Politykę zagospodarowania gminy należy rozwijać w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju oraz ład przestrzenny.
2. Głównym kierunkiem rozwoju gminy ustala się rolnictwo.
3. Ze względu na funkcje terenu należy promować rolnictwo, w tym rolnictwo wielkopowierzchniowe.
4. Lokalna produkcja rolna to głównie produkcja roślinna, co jest uwarunkowane korzystnymi warunkami glebowo-rolniczymi oraz tradycjami rolniczymi, która powinna być prowadzona w gospodarstwach wielkopowierzchniowych.
5. Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację gospodarstw specjalistycznych, hodowlanych, ogrodniczych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Działania i kierunki rozwoju gminy należy oprzeć o rozwój przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną, także biorąc pod uwagę nadgraniczne położenie gminy - należy rozwinąć sferę związaną ze specjalizacją rolniczą.
7. Ustala się, w celu ochrony gleb najwyższych klas (I -III) poprzez częściowy zakaz zabudowy.
8. Zabudowa powinna być kształtowana w sposób zwarty. Należy stosować politykę związaną z nierozpraszaniem zabudowy mieszkaniowej i wyznaczeniem terenów pod jej perspektywiczny rozwój.
9. W polityce rozwoju mieszkalnictwa należy dążyć do stworzenia warunków do podniesienia standardu zamieszkiwania tj. wzrostu jakości budowanych mieszkań, ich wyposażenia oraz remontu mieszkań zaniedbanych.
10. Na obszarze gminy wyznacza się tereny dla perspektywicznego rozwoju funkcji produkcyjnej, drobnej wytwórczości i usług.
11. Należy traktować priorytetowo usługi związane z rzemiosłem jako lokalnej tradycji rzemieślniczej – możliwość rozwoju gminy.
12. Wzdłuż dróg przebiegających przez zabudowę wsi mogą być lokalizowane usługi.
13. We wsiach dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą i wzbogacającą program przestrzenny lokalizację wg potrzeb: usług podstawowych, usług rzemiosła i wytwórstwa, usług publicznych, usług rekreacji w zieleni - w/w funkcja uszczegółowiona być powinna na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
14. Preferuje się wielofunkcyjny rozwój ośrodków wiejskich. Miejscowości mogą podlegać więcej niż jednemu kierunkowi rozwoju, pod warunkiem zachowania wartości krajobrazu i jego zasobów oraz braku negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.
15. Zagospodarowanie terenów wiejskich należy projektować jako obszary zabudowy wielofunkcyjnej.
16. Należy zapewnić przekształcenia i rozwój środowiska kulturowego w kierunku kształtowania ładu przestrzennego i harmonii ze środowiskiem naturalnym, jako niezbędnego czynnika jakościowego środowiska życia człowieka.
17. W celu rozwoju małych przedsiębiorstw, dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji usługowej nieuciążliwej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
18. Należy dążyć do utrzymania układu ciągów ekologicznych, poprzez ich zakaz zabudowy.
19. Należy podnieść standardy poprzez rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej oraz systemu komunikacji.
20. Niezależnie od określonego przeznaczenia, w każdym z terenów wyznaczonych w Studium, uwzględniając przepisy odrębne dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz melioracji.

21. Należy rozwinąć sferę związaną z usługami.
22. Przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wartościach przyrodniczych, krajobrazowych oraz terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności, w tym ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem.
23. Należy wzbogacać i racjonalnie wykorzystywać walory systemu przyrodniczego dla rekreacji i rolnictwa.
24. Należy utrzymać i racjonalnie wykorzystywać system przyrodniczy dla potrzeb turystyczno-krajoznawczych, rekreacyjnych i usługowych obiektów środowiska kulturowego.
25. Należy wyznaczyć obszary preferowane do rozwoju funkcji letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji.
26. Zapewnić normatywne warunki sanitarne zamieszkiwania ludności w zakresie jakości wód i powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu i wibracji oraz elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego.
27. Należy dążyć do stworzenia właściwych warunków do zaspokojenia potrzeb społecznych w zakresie przemieszczania się ludzi i towarów na terenie gminy, jak też i przemieszczeń zewnętrznych, w tym tranzytu ludzi i towarów przez tereny gminy.
28. W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić nadgraniczne położenie gminy, co predysponuje ją jako jeden z głównych elementów systemu ochrony granic.

Do czasu zakończenia opracowywania niniejszego studium w województwie mazowieckim nie ukończono sporządzania audytu krajobrazowego.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę.

Studium wskazuje podstawowe, uzupełniające i dopuszczalne funkcje terenów, przyjmując zasadę przemienności funkcji, służącą zróżnicowaniu struktury przestrzennej gminy.

Niezależnie od określonych w studium przeznaczenia i sposobu zagospodarowania, na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się:

1) korygowanie przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w przypadku konieczności dopasowania ich do ewidencyjnych granic działek,
2) lokalizację niewyznaczonych w studium:
   - urządzeń, obiektów i infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w wodę, energię elektryczną, ciepło i gaz, gospodarką ściekową oraz telekomunikacją,
   - ciągów komunikacyjnych,
   - szlaków turystycznych, ciągów pieszych i rowerowych.
3) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone na terenie gminy oraz ustalenia dotyczące zagospodarowania uwidocznione są w poniższej tabeli.

L.p.	Oznaczanie terenu	Funkcja terenu, podstawowe ustalenia
1.	**M**	**Tereny zabudowy ośrodków wiejskich** • w formie: — zabudowy zagrodowej (siedliskowej); — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; — zabudowy letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji; — zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości; • dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; • jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej, • standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego budynku; • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.
2.	**M1**	**Tereny istniejącej zabudowy ośrodków wiejskich z dopuszczeniem rozbudowy** • w formie: — zabudowy zagrodowej (siedliskowej); — zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; — zabudowy letniskowej, turystycznej o charakterze agroturystyki i rekreacji; — zabudowy usług nieuciążliwych oraz nieuciążliwej produkcji, rzemiosła, drobnej wytwórczości; • dopuszcza się usługi oświaty i kultu religijnego; • jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej, • standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego budynku; • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.
3.	**MW**	**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** • w formie: — zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; — zabudowy usług nieuciążliwych, rzemiosła, drobnej wytwórczości; • dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej; • standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego / przebudowywanego / nadbudowywanego / rozbudowywanego budynku; • usługi preferowane w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów; • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.

4.	**ML**	**Tereny zabudowy letniskowej** • w formie usług: – zabudowy rekreacji indywidualnej, – zabudowy letniskowej, • dopuszcza się zabudowę pensjonatową, hotelarską itp.; • dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej; • dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą turystyki i rekreacją; • dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą funkcję związaną z ruchem turystycznym oraz rekreacją w zieleni oraz sportu; • sukcesywna eliminacja z granic tego obszaru obiektów w złym stanie technicznym; • standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego / przebudowywanego / nadbudowywanego / rozbudowywanego budynku; • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.
5.	**M/U**	**Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej** • w formie: – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; – zabudowy usług handlu, rzemiosła, drobnej wytwórczości; • dopuszcza się usługi sportu i rekreacji; • dopuszcza się tereny zieleni publicznej oraz izolacyjnej; • dopuszcza się tereny placu publicznego; • standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych w otoczeniu noworealizowanego / przebudowywanego / nadbudowywanego / rozbudowywanego budynku; • usługi preferowane w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów; • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.

6.	**U**	**Tereny zabudowy usługowej** • w formie usług: — podstawowych; — publicznych; — zdrowia; — opieki społecznej; — socjalnych; — administracji; — turystyki; — rekreacji; — wypoczynku; — kultury; — kultu; — handlu, — rzemiosła; — gastronomii; — zakład karny, itd. • jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się lokalizację produkcji nieuciążliwej, tereny sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej i izolacyjnej.
7.	**US**	**Tereny usług sportu i rekreacji** • dopuszcza się place zabaw; • dopuszcza się funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego; • dopuszcza się dom opieki społecznej; • jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi handlu i gastronomii; • dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej towarzyszącej obiektom sportowym i rekreacyjnym, takiej jak usługi, gastronomia, budynki zamieszkania zbiorowego typu hotel, motel, itp.
8.	**UT**	**Tereny usług turystycznych** • dopuszcza się zabudowę pensjonatową, hotelarską itp.; • dopuszcza się dom opieki społecznej; • dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej; • dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą turystyki i rekreacją; • dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą funkcję związaną z ruchem turystycznym oraz rekreacją w zieleni oraz sportu; • sukcesywna eliminacja z granic tego obszaru obiektów w złym stanie technicznym; • standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych na działkach objętych inwestycją noworealizowanego / przebudowywanego / nadbudowywanego / rozbudowywanego budynku; • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.

9.	**UT1**	**Tereny usług turystycznych z wyłączeniem zabudowy letniskowej** • dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej; • dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych związanych z obsługą turystyki i rekreacją; • dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą funkcję związaną z ruchem turystycznym oraz rekreacją w zieleni oraz sportu; • sukcesywna eliminacja z granic tego obszaru obiektów w złym stanie technicznym; • standardy i wskaźniki winny być dostosowane do istniejących budynków zlokalizowanych na działkach objętych inwestycją noworealizowanego / przebudowywanego / nadbudowywanego / rozbudowywanego budynku; • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów.
10.	**P/U**	**Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej** • proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych według wniosków właścicieli i inwestorów; • dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług lub produkcji; • dopuszcza się obiekty i urządzenia obsługi rolnej; • dopuszcza się produkcję specjalistyczną; • dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 50 kW.
11.	**P**	**Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury** • dopuszcza się produkcję specjalistyczną; • dopuszcza się lokalizację usług jako funkcję uzupełniającą; • dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100kW, z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 50 kW.
12.	**PG**	**Tereny eksploatacji surowców** • tereny eksploatacji powierzchniowej surowców, po zakończeniu eksploatacji do rekultywacji w kierunku przyrodniczo-rekreacyjnym; • dopuszcza się lokowanie zabudowy kubaturowej stanowiącej uzupełnienie funkcji podstawowej terenu; • dopuszcza się miejsca parkingowe w formie placów parkingowych; • dopuszcza się tereny zewnętrznego zwałowiska nadkładu złoża.
13.	**PF**	**Tereny instalacji fotowoltaicznych** • dopuszcza się lokalizację: urządzeń wykorzystujących energię słoneczną oraz niezbędną infrastrukturę techniczną (komunikacyjną i inżynieryjną) o mocy powyżej 100kW; • dopuszcza się lokowanie zabudowy kubaturowej stanowiącej uzupełnienie funkcji podstawowej terenu.
14.	**PE**	**Tereny elektrowni wiatrowych** • dopuszcza się lokalizację turbin wiatrowych o znamionowej pojedynczej mocy do 1 MW, • dopuszcza się lokalizację placów i dróg technologicznych dla celów montażowych i serwisowych oraz niezbędnych urządzeń technologicznych.

15.	**ZP**	**Tereny zieleni publicznej** • parki, ogrody, sady, zielone skwery, parki leśne, ogródki działkowe, zieleń izolacyjna; • dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zbiorników i cieków wodnych; • bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych oraz usług kultury, handlu i gastronomii jako funkcji uzupełniającej.
16.	**ZC**	**Tereny istniejących cmentarzy** • ustala się użytkowanie cmentarzy na podstawie przepisów odrębnych; • dopuszcza się lokalizację usług o charakterze cmentarnym - kaplic jako funkcji uzupełniającej.
17.	**ZN**	**Tereny zieleni nieurządzonej** • powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej; • stanowią część korytarzy ekologicznych; • dopuszcza się zwiększenie zasobów wodnych poprzez budowę obiektów małej retencji (w tym zbiorników wodnych).
18.	**ZI**	**Tereny zieleni izolacyjnej:** • powinny pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej; • stanowią część korytarzy ekologicznych.
19.	**R**	**Tereny rolne** • dopuszcza się lokalizacja zabudowy zagrodowej w skupiskach ośrodków wiejskich (na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej); • dopuszcza się budowę / rozbudowę / nadbudowę / przebudowę zabudowy w istniejących siedliskach; • dopuszcza się lokalizację gospodarstw specjalistycznych, hodowlanych, ogrodniczych; • dopuszcza się usługi związane z produkcją rolną; • dopuszcza się zalesianie obszarów o niższych klasach bonitacyjnych; • Zakazuje się lokalizacji nowych budynków specjalistycznego chowu i wylęgu drobiu lub specjalistycznej hodowli zwierząt, poza istniejącymi.
20.	**ZL**	**Tereny istniejących lasów** • powinny pozostać w użytkowaniu leśnym lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej; • dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, szlaków turystycznych, elementów małej architektury, znaków topograficznych.
21.	**ZL2**	**Tereny przewidziane do zalesień** • powinny zostać zalesione lub pozostawać w formie przyrodniczo aktywnej; • dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych, szlaków turystycznych, elementów małej architektury, znaków topograficznych.
22.	**WS**	**Tereny wód śródlądowych** • rzeki, cieki, rowy, istniejące i projektowane zbiorniki wodne; • należy zachować istniejące sieci rowów i systemów drenarskich zapewniających prawidłowe funkcjonowanie odwodnienia i odbioru wód; • dopuszcza się przeznaczenie zbiorników wodnych na funkcje rekreacyjne – kąpieliska; • dopuszcza się lokalizacje pomostów oraz obiektów przystani.

23.	**KS**	**Tereny usług komunikacyjnych** • dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej; • dopuszcza się lokalizację parkingów, w tym rowerowych; • dopuszcza się lokalizację garaży; • dopuszcza się lokalizację stacji paliw.
24.	**KP**	**Tereny placów publicznych** • dopuszcza się parki, zielone skwery, parki leśne, zieleń izolacyjną; • dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; • dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą usługi handlu i gastronomii.
25.	**IT**	**Teren infrastruktury technicznej** • dopuszcza się lokalizację zabudowy, stacji elektroenergetycznej 110/15 kV**,** urządzeń elektroenergetycznych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej; • dopuszcza się zabudowę związaną z gospodarką wodno – ściekową, gazową, ciepłowniczą, telekomunikacyjną.
26.	**NO**	**Tereny oczyszczalni ścieków:** • dopuszczenie zabudowy związanej z obsługą oczyszczalni ścieków; • dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury; • dopuszcza się lokalizację urządzeń niezbędnej infrastruktury technicznej; • dopuszcza się urządzania odprowadzania i utylizacji ścieków, osadniki itp., urządzenia i obiekty do segregacji i tymczasowego magazynowania, odpadów stałych, urządzenia i obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, place; • dopuszcza się lokalizację parkingów, w tym rowerowych**;**
27.	**RU**	**Tereny produkcji rolnej:** • dopuszczenie zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej; • dopuszczenie zabudowy zagrodowej; • dopuszcza się lokalizację usług; • dopuszcza się lokalizację nowych budynków specjalistycznego chowu i wylęgu drobiu lub specjalistycznej hodowli zwierząt w liczbie do 20 DJP.
28.	**RU1**	**Tereny produkcji rolnej z wyłączeniem zabudowy zagrodowej:** • dopuszczenie zabudowy związanej z obsługą produkcji rolnej; • dopuszcza się lokalizację usług; • dopuszcza się lokalizację nowych budynków specjalistycznego chowu i wylęgu drobiu lub specjalistycznej hodowli zwierząt w liczbie do 20 DJP.

Kierunki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę:

1. Zagospodarowanie terenów obecnie zurbanizowanych oraz przewidywanych w dotychczasowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkaniowe i usługowe, powinno uwzględniać podstawowe wartości przestrzenne i architektoniczne gminy.
2. Nowa zabudowa zagrodowa (siedliskowa), obok istniejącej, może być realizowana w ustalonych planem granicach zabudowy zwartej. W planach miejscowych należałoby zapewnić przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, oraz nadmiernemu rozprzestrzenianiu się terenów zurbanizowanych.
3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków w istniejących siedliskach rolniczych zakwalifikowanych do innej kategorii przeznaczenia niż tereny ośrodków wiejskich.
4. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków.
5. Tereny zabudowy mieszkaniowej mogą być uzupełnione o funkcje usługowe – niewpływające

negatywnie na środowisko przyrodnicze.

6. Wskazana funkcja i zasady zagospodarowania określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu, w obrębie każdego wyodrębnionego na rysunku Studium obszaru, oznaczonego symbolem, o którym mowa w tabeli dotyczącej: „funkcji terenu, podstawowych ustaleń."
7. Wszystkie rodzaje obszarów zabudowy oznaczone symbolem literowym (wg tabeli dot. oznaczeń terenów oraz funkcji terenu, podstawowych ustaleń) mogą być uzupełniane funkcjonalnie o miejsca parkingowe, drogi, infrastrukturę techniczną, place publiczne, zieleń w formie urządzonej, urządzenia wodne oraz małą architekturą.
8. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w obiektach kubaturowych podziemnych i naziemnych.
9. Wzdłuż dróg i ulic lokalnych zaleca się stosowanie zieleni izolacyjnej oraz szpalerów drzew.
10. Należy zatrzymać tendencję (wynikającą z przyczyn własnościowych) do zabudowywania terenów wzdłuż głównych dróg, ponieważ prowadzi to do rozproszenia zabudowy, jest nieekonomiczne (ze względu na uzbrojenie terenu). Ten sposób zabudowy, nie pozwala na racjonalne gospodarowanie przestrzenią, ponieważ uniemożliwia wprowadzanie nowych dróg dojazdowych do terenów usytuowanych w drugiej linii zabudowy, od drogi głównej. Skutkuje to konfliktami zarówno społecznymi jak i przestrzennymi oraz do zatrzymania inwestycji drogowych, a także przymyka otwarcia widokowe i zakłóca równowagę przyrodniczą.
11. Jako rekompensatę należy przyjąć obowiązek ustanowienia w obrębie nowych zakładów produkcyjnych terenów zieleni izolacyjnej.
12. Postuluje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wokół cmentarzy.
13. Ustalenie zasad i kontrola kolejności zajmowania pod zabudowę poszczególnych terenów - powinna obowiązywać zasada: najpierw uzbrojenie terenu potem zabudowa.
14. Dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie ze stanem istniejącym (możliwość utrzymania istniejącego zagospodarowania terenu).

Kształtując lokalny ład przestrzenno - architektoniczny należy m. in. kierować się zasadami:

1. Harmonizacji zabudowy z krajobrazem i elementami przyrody.
2. Harmonizacji nowej zabudowy z wartościową zabudową istniejącą.
3. Eksponowania wartościowych dominant architektonicznych i zachowania cennych osi widokowych.
4. Kształtowania właściwych proporcji pomiędzy przestrzeniami publicznymi w szerokim znaczeniu a przestrzeniami prywatnymi.
5. Kształtowania właściwych relacji przestrzennych pomiędzy budynkami, w tym stosownie do okoliczności, czytelnych linii zabudowy ulic oraz funkcjonalnie rozplanowanych zespołów budynków w ramach posesji.
6. Racjonalizacji kosztów uzbrojenia terenów inwestycyjnych.

W zagospodarowaniu terenów przyjmuje się następujące wskaźniki i parametry urbanistyczne:

<u>Tereny zabudowy ośrodków wiejskich – M:</u>

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

<u>Tereny istniejącej zabudowy ośrodków wiejskich z dopuszczeniem rozbudowy– M1:</u>

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 5 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- minimalny procent terenów biologicznie czynnych: 30%.

Tereny zabudowy letniskowej – ML:

- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

Teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej – M/U:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny procent terenów biologicznie czynnych: 30 %.

Tereny zabudowy usługowej – U:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 70%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%.

Tereny usług sportu i rekreacji – US:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Tereny usług turystycznych – UT:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Tereny usług turystycznych z wyłączeniem zabudowy letniskowej – UT1:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Tereny produkcji rolnej – RU:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Tereny produkcji rolnej z wyłączeniem zabudowy zagrodowej – RU1:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

Tereny zabudowy produkcyjno – usługowej – P/U:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 60%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- minimalna powierzchnia działki: 1000m^2.

Tereny zabudowy produkcyjnej, przemysłowej, składów i infrastruktury – P:

- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- minimalna powierzchnia działki: 1000 m^2.

Tereny eksploatacji surowców – PG:

- maksymalna wysokość zabudowy: nie dotyczy;
- liczba kondygnacji: nie dotyczy;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Tereny instalacji fotowoltaicznych – PF:

- maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Tereny elektrowni wiatrowych – PE:

- maksymalna wysokość wieży: 80 m;
- maksymalna długość śmigła (łopaty): 55 m.

Tereny zieleni publicznej – ZP:

- maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 15%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

Tereny istniejących cmentarzy – ZC:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- liczba kondygnacji: 1 kondygnacja nadziemna;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.

Tereny zieleni nieurządzonej – ZN:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

Tereny rolne – R:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych oraz poddasze nieużytkowe/użytkowe;
- maksymalna powierzchnia zabudowy : 30%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

Tereny placów publicznych – KP:

- maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Tereny usług komunikacyjnych – KS:

- maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych oraz użytkowe poddasze;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Teren infrastruktury technicznej – IT:

- maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
- liczba kondygnacji: od 1 do 2 kondygnacji nadziemnych;
- maksymalna powierzchnia zabudowy: 90 %;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

Tereny oczyszczalni ścieków – NO:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15%.

Wytyczne dotyczące zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki urbanistyczne zawarte w ramach charakterystyki poszczególnych terenów stanowią podstawę określenia ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym dopuszcza się ich modyfikację, w zakresie określonym ustaleniami Studium.

Określona wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej, masztów, silosów, kominów, dominant obiektów sakralnych, zadaszeń nad trybunami i terenowymi urządzeniami sportowymi oraz budowli i urządzeń przemysłowych, zwałowisk i składowisk oraz związanych z gospodarką rolną. W stosunku do ww. obiektów maksymalną wysokość zabudowy należy określić indywidualnie na etapie opracowania planu miejscowego.

2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy.

W studium wyznaczono następujące tereny wyłączone spod zabudowy:

1) **Tereny istniejących lasów**, oznaczone na rysunku Studium symbolem „ZL" - tereny objęte zakazem zabudowy, za wyjątkiem niewyznaczonych dojść i dojazdów oraz obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, linii podziału przestrzennego lasu, dróg leśnych, terenów pod liniami energetycznymi, szkółkami leśnymi,

miejscami składowania drewna, a także wykorzystywanych na parkingi leśne i urządzenia turystyczne, za wyłączeniem obszarów siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków będących przedmiotami ochrony rezerwatu przyrody.

2) **Tereny zalesień**, oznaczone na rysunku Studium symbolem „ZL2" - tereny objęte zakazem zabudowy, za wyjątkiem niewyznaczonych dojść i dojazdów oraz obiektów wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, linii podziału przestrzennego lasu, dróg leśnych, terenów pod liniami energetycznymi, szkółkami leśnymi, miejscami składowania drewna, a także wykorzystywanych na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.
3) **Tereny zieleni urządzonej**, w tym parki, ogrody, sady, zielone skwery, parki leśne, oznaczone na rysunku Studium symbolami: „ZP", – tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych, toalet publicznych oraz usług kultury, sportu, handlu i gastronomii, jako funkcji uzupełniającej oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.
4) **Tereny zieleni nieurządzonej**, w tym łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku Studium symbolem „ZN" - tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej.
5) **Tereny zieleni izolacyjnej**, w tym łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku Studium symbolem „ZI" - tereny bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej.
6) **Tereny rolne**, oznaczone na rysunku Studium symbolem „R" - częściowy zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, zgodnie z ustaleniami w rozdziale 2.1. Tereny przeznaczone pod zabudowę.
7) **Tereny korytarzy ekologicznych**, które zostały oznaczone na rysunku Studium - tereny bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zabudowy już istniejącej, dopuszcza się możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.
8) **Tereny ciągów przyrodniczych**, które zostały oznaczone na rysunku Studium - tereny bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zabudowy już istniejącej, dopuszcza się możliwość jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
9) **Tereny zwartych kompleksów gleb I-III klasy bonitacyjnej**, które zostały oznaczone na rysunku Studium - tereny bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz zabudowy już istniejącej oraz nowoprojektowanej na rysunku Studium.
10) **Strefy ochronne ujęć wody** - zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
11) **Obszary szczególnego zagrożenia powodzią**, które zostały oznaczone na rysunku Studium – zakaz zabudowy za wyjątkiem terenów wyznaczonych na rysunku Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi.
12) **Obszary gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną** - zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
13) **Obszary napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV, 220 kV i 110 kV wraz z ich pasami technicznymi** - zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
14) **Strefa ochronna od elektrowni wiatrowych** – zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. W zabudowie terenów oznaczonych na rysunku Studium symbolami M1, UT1, RU1 usytuowanych w strefie ochronnej dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, remont, montaż lub odbudowę istniejących budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Każda działalność człowieka ingeruje w środowisko przyrodnicze i zakłóca jego funkcjonowanie.

Należy dążyć do tego, by przyroda nie straciła możliwości samoistnej odnowy i nie dopuszczać do zniszczenia zasobów nieodnawialnych. Rozwój gminy musi zachodzić na zasadach rozwoju zrównoważonego (rozwój społeczny, gospodarczy i przestrzenny z jednoczesną ochroną środowiska przyrodniczego i poszanowaniem jego elementów). Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów.

Do głównych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w zakresie ochrony środowiska i jego zasobów należą:

- zapobieganie przekształcaniu i degradacji powierzchni ziemi,
- ochrona jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
- ochrona jakości powietrza atmosferycznego,
- ochrona przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym,
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami,
- ochrona walorów środowiska, przyrody i krajobrazu,
- współdziałanie w kształtowaniu systemu i ochrona obszarów chronionych,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska na skutek wystąpienia awarii przemysłowych oraz awarii wynikających z transportu materiałów niebezpiecznych.

W związku z powyższym wskazane jest podjęcie następujących działań:

- rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej, budowa kanalizacji deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zachowanie oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych,
- przeciwdziałanie degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
- racjonalnie stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych i leśnych,
- eksploatacja złóż w ramach wyznaczonych terenów eksploatacji surowców lub przyszłych udokumentowanych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- utrzymanie właściwego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych, a w przypadku przekwalifikowywania gruntów rolnych, na których występują obiekty melioracyjne, na inne (budowlane, przemysłowe, zalesienia) wyłączenie obszarów zmeliorowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- utrzymywanie drożności rowów, kanałów i urządzeń melioracyjnych,
- utrzymanie i ochrona naturalnej roślinności w postaci łąk, zadrzewień i zakrzewień, stanowiącej obudowę brzegów rzek i cieków,
- dążenie przy zagospodarowaniu terenów zabudowy do maksymalnego zatrzymania wód w granicach nieruchomości, np. poprzez rozsączanie miejscowe bądź retencję terenową,
- ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach charakteryzujących się wysokimi walorami przyrodniczymi,
- w razie zaistnienia takiej potrzeby, zagospodarowywanie naturalnych terenów zielonych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, na tereny: sportu, rekreacji, wypoczynku, które będą charakteryzować się dużą powierzchnią biologicznie czynną i będą w niewielkim stopniu zniekształcać tereny przyrodnicze przez co utrzymają one ciągłość systemu ekologicznego,
- zachowanie naturalnego ukształtowania dolin, z systemem zadrzewień i zakrzewień,

- ograniczenie rozpraszania i lokalizowania zabudowy na terenach otwartych,
- stosowanie zieleni izolacyjnej dla terenów szczególnie uciążliwych dla środowiska i negatywnie wpływających na krajobraz gminy,
- stosowanie systemów grzewczych ograniczających negatywny wpływ na jakość powietrza atmosferycznego,
- rozwój zieleni i terenów zielonych,
- konieczność zachowania korytarzy przewietrzania, w tym klinów napowietrzających, stanowiących naturalne lub projektowane obszary wolne od zabudowy, mające na celu poprawę przepływu powietrza.

Na obszarze gminy Dobre nie występują uzdrowiska.

3.1. Obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione oraz przewidziane do ochrony na podstawie przepisów szczególnych.

3.1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Na terenie gminy Dobre występują następujące formy ochrony przyrody:
- rezerwat przyrody „Torfowisko Zwały”,
- pomniki przyrody,
- ochrona gatunkowa roślin i zwierząt.

Zostały one szczegółowo omówione w części dotyczącej „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego”.

Działania na obszarach objętych ochroną muszą być podporządkowane ustaleniom przepisów szczególnych i aktów stanowiących szczególne formy ochrony przyrody.

Wyznacza się także strefy ekologiczne jako ciągi przyrodnicze, obejmujące tereny zielone, grunty orne, lasy i wody powierzchniowe położone w dolinie rzeki Osownicy i Rządzy. Na wymienionym terenie należy zakazać lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska, prowadzenia odwodnień bez zgody odpowiednich organów oraz lokalizacji miejsc eksploatacji surowców naturalnych. Ponadto teren należy pozostawić w użytkowaniu maksymalnie zbliżonym do naturalnego z umożliwieniem naturalnej migracji flory i fauny w tej strefie i z zapewnieniem swobodnego grawitacyjnego przepływu powietrza.

Proekologiczna polityka gminy powinna koncentrować się również na eliminacji wszelkich zagrożeń oraz na działaniach prowadzących do renaturalizacji tych obszarów, jeśli istnieje taka możliwość.

Eliminację zagrożeń można osiągnąć przez:
- zorganizowanie systemu usuwania odpadów,
- zbudowanie systemów kanalizacyjnych w ślad za wodociągami grupowymi,
- zgazyfikowanie całej gminy i użycie gazu do celów grzewczych,
- zwiększenie lesistości obszaru,
- stworzenie systemu retencjonowania wód,
- zwiększenia wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych tj. instalacje fotowoltaiczne, solary.

W ramach ochrony rezerwatu przyrody „Torfowisko Zawały” zgodnie z przepisami odrębnymi wskazuje się:
1) na terenie rezerwatu i otuliny należy utrzymać dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów;
2) należy utrzymać całość rezerwatu, jako wyłączony z możliwości lokalizacji wszelkiej nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem rezerwatu;
3) należy utrzymać całość obszaru rezerwatu i otuliny, jako wyłączony z możliwości prowadzenia działań mogących przyczynić się do naruszenia warunków hydrologicznych torfowiska i jego zlewni

oraz zmieniających cechy fizykochemiczne wód podziemnych

3.1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o lasach, ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ochronie przed przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze podlegają grunty zaliczone do klas I– III. Grunty klas IV, V, VI nie są zaliczane do chronionych.

Ochronie podlegają także grunty leśne. Należy w miarę możliwości nie przeznaczać gruntów gleb chronionych oraz leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Polityka przestrzenna w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

1. Maksymalne zachowanie w użytkowaniu rolniczym gleb najlepszych.
2. Ochrona przed dewastacją i niekorzystną zmianą stosunków wodnych.
3. Nierozpraszanie zabudowy zwłaszcza na terenach najlepszych gleb.
4. Ochrona gleb organicznych (gleby mułowe, murszowe, murszowate i torfowe), głównie pod użytkami zielonymi, występujących w dnach dolin i obniżeń terenowych.
5. Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych jako ważnego elementu lokalnego układu powiązań ekologicznych, w tym wszelkiej, naturalnej sukcesji roślinnej (głównie brzozy), jako wstępnego etapu dolesień planowych.
6. Zakaz wznoszenia w lasach obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów integralnie związanych z gospodarką leśną.
7. Utrzymanie zasięgów lasów istniejących, z docelowymi zalesieniami.
8. Dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasów.
9. Wprowadzanie nowych zalesień na najsłabszych glebach zwłaszcza w sąsiedztwie lasów istniejących.
10. Przystosowanie lasów do funkcji rekreacyjnej.
11. Prowadzenie zgodnie z zasadami proekologicznymi gospodarki leśnej.

3.1.3. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów prawa wodnego.

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych należy ustanowić bezpośrednie strefy ochrony oraz ewentualnie - pośrednią strefę ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Bezpośrednie strefy ochrony należy przyjąć jako obszar fizycznie wygrodzony i wyłączony z użytkowania innego niż związany z eksploatacją wody.

Studium ustala obowiązek ochrony istniejących urządzeń melioracji wodnych, które powinny być użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, zajmując część terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych (drenowanie, rowy melioracyjne), należy zapewnić sprawne działanie systemów na terenach przyległych, zapobiegając zakłócenia stosunków wodnych, niszczenia lub uszkadzania urządzeń wodnych.

3.2. Rekreacja i turystyka.

Walory przyrodnicze i krajobrazowe oraz liczne zabytki, umożliwiają rozwój turystyki i wypoczynku, zwłaszcza agroturystyki i ekoturystyki. Ograniczeniem dla rozwoju turystyki na terenie gminy jest przede wszystkim zły stan infrastruktury technicznej oraz braki w bazie noclegowej.

Rozwój gminy pod względem turystycznym i wypoczynkowym można osiągnąć poprzez następujące działania:

1. Podniesienie standardu istniejącej bazy turystyczno – wypoczynkowej, m.in.: przez modernizację

i uzupełnienie infrastruktury technicznej oraz budowę obiektów o standardzie odpowiadającym normom europejskim.
2. Opracowanie i wytyczenie szlaków turystycznych dla turystyki kwalifikowanej pieszej.
3. Rozbudowa istniejących tras i szlaków rowerowych.
4. Rozwój i promocja usług i produktów regionalnych.
5. Promocja walorów turystycznych gminy w kraju i za granicą.

4. Obszary i zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Udokumentowanie, zachowanie i właściwe eksponowanie wartości dziedzictwa kulturowego jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości narodowej i lokalnej. Musi jednak, co jest bardzo trudne, godzić element czysto ochroniarski z potrzebami adaptacji do współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej.

Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Obiekty kultury materialnej powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadawania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Zabytki architektoniczne i urbanistyczne oraz zabytki archeologiczne zostały szczegółowo wymienione w części dotyczącej „Uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego". Podlegają one ochronie prawnej na mocy przepisów w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W zakresie ochrony wartości kulturowych w Studium wskazuje się następujące strefy ochrony dziedzictwa kulturowego na obszarze gminy Dobre:

1) ochrony historycznej struktury przestrzennej;
2) ochrony zachowanych elementów zabytkowych;
3) ochrony krajobrazu;
4) ochrony ekspozycji.

Strefą ochrony historycznej struktury przestrzennej należy objąć:

1) układ urbanistyczny wokół rynku z pierzejową zabudową, z zespołem kościoła w Dobrem,
2) dwór i park z zespołu dworskiego w Rudzienku,
3) dwór i park z zespołu dworskiego w Rudzie Pniewnik,
4) park w Kobylance,
5) dwór i park z zespołu dworskiego w Nowej Wsi.

Dla ww. obszarów w ramach realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej, dla której:

1) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych w tej strefie, za wyjątkiem zabudowy wokół rynku w Dobrem (z dostosowaniem jej do historycznych uwarunkowań),
2) zakazuje się nowych nasadzeń wysoką roślinnością placu rynkowego,
3) nakazuje się zachowanie pierwotnych podziałów parcelacyjnych,
4) nakazuje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu cieków wodnych,
5) zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych.

Wszelkie prace inwestycyjne powinny być prowadzone w w oparciu o przepisy odrębne.

Strefą ochrony zachowanych elementów zabytkowych należy objąć:

1) układ ruralistyczny w m. Czarnogłów i m. Mlęcin,
2) budynek szkoły powszechnej obecnie Podstawowej w Dobrem,
3) cmentarze parafialne w Dobrem,
4) historycznie ukształtowany zespół budynków mieszkalnych wokół ul. Kościuszki i Głowackiego w Dobrem,
5) obiekty z zespołu dworskiego i folwarcznego w Rudzienku,
6) teren wokół zespołu dworskiego w Nowej Wsi.
7) teren wokół pozostałości zespołu dworskiego w Mlęcinie – układ przestrzenny obejmujący pozostałości zespołu z oborą, elementami starodrzewu i stawami,
8) kaplicę mariawitów w Czarnogłowie,
9) kaplicę mariawitów w Wólce Mlęckiej,
10) pomnik w Gęsiance,
11) pomnik poległych w 1831 r. i pomnik Konstantego Laszczki w Makówcu Dużym,
12) pomnik w Nowej Wsi,
13) zespół młyna w Wólce Kobylańskiej i Makówcu Małym.

Dla ww. obszarów i obiektów w ramach realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się wyznaczenie strefy ochrony, dla której:

1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj.: utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów osi widokowych i kompozycyjnych,
2) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
3) zachowanie pierwotnych podziałów parcelacyjnych,
4) uzgodnienie działań inwestycyjnych w tej strefie zgodnie z przepisami szczególnymi.

Konieczne jest również sprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dających szansę realizacji nowej zabudowy dostosowanej w skali i formie do historycznej kompozycji przestrzennej przy nadaniu funkcji wykluczającej degradację zabytków. Należy zwrócić szczególna uwagę na konieczność podjęcia działań rewaloryzacyjnych w obrębie historycznego układów przestrzennych. Sprecyzowane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny określić dopuszczalne gabaryty w zakresie wysokości i formy kształtowania wprowadzanej zabudowy.

Strefą ochrony krajobrazu „K" należy objąć:

1) teren w rejonie cmentarza w Dobrem,
2) tereny w rejonie zespołu dworskiego w Rudzienku,
3) teren w rejonie dworu w Kobylance,
4) teren w rejonie zespołu dworskiego w Rudzie Pniewnik,
5) teren wokół zespołu dworskiego w Nowej Wsi.

Dla ww. obszarów i obiektów w ramach realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się wyznaczenie strefy ochrony, dla której:

1) zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
2) utrzymanie istniejącego użytkowania,
3) zakazu wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
4) ograniczanie lokalizowania obiektów kubaturowych,
5) akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działań inwestycyjnych w tej strefie.

Konieczne jest również sprecyzowanie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dających szansę realizacji nowej zabudowy dostosowanej do ochrony krajobrazu, w tym warunków stanowiących zabezpieczenie warunków eksponowania historycznych terenów i zabytkowych obiektów, punktów widokowych, ważniejszych osi widokowych wyznaczono strefy ochrony ekspozycji.

Strefą ochrony ekspozycji „E" należy objąć widok na Kościół parafialny pw. św. Mikołaja w Dobrem z ul. Kilińskiego i ul. Laszczki.

Dla ww. obszaru w ramach realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje się wyznaczenie strefy ochrony, dla której:

1) nakazuje się ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu mających na celu pozostawienie eksponowania obiektów zabytkowych przy wprowadzeniu zakazu wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, braku reklam i zwartych nasadzeń roślinności wysokiej.
2) zakazuje się zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
3) zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych,
4) akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków działań inwestycyjnych w tej strefie.

Przyjęto, iż ww. strefy i ich zasięgi mogą być uściślone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w uzgodnieniu z WKZ.

Wskazuje się w sposób przybliżony na rysunku studium strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, obejmujące stanowiska archeologiczne wraz z ich najbliższym otoczeniem. Szczegółowe wytyczne i granice omawianych stref (uwzględniające ich aktualny stan rozpoznania, zachowania i zagospodarowania), będą ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiana ilości ww. stref oraz ich granic nie wymaga zmiany studium. W granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zostaną określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków – ich zachowanie lub przebadanie i udostępnienia terenu dla inwestycji lub zmiany zagospodarowania.

Na obszarze ww. stref obowiązuje zakaz dewastacji terenu m. in. poprzez wybiórkę piasku i żwiru oraz zakaz nasypywania lub niwelacji gruntów. Wszelka działalność inwestycyjna w ich obrębie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. Ponieważ ingerencja w struktury i nawarstwienia archeologiczne powoduje ich nieodwracalne zniszczenie, wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności do przekształceń lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych. Zakres i rodzaj tych badań ustali każdorazowo wojewódzki konserwator zabytków.

Priorytetem ochrony walorów dziedzictwa kulturowego winno być w szczególności dostosowanie form nowej zabudowy do historycznego otoczenia w sposób zachowujący harmonię formalną i funkcjonalną.

<u>Ochrona dziedzictwa kulturowego gminy wymaga:</u>

- remontów, modernizacji i odtwarzania obiektów zabytkowych,
- ochrony zespołów budownictwa drewnianego,
- umiejętnego zagospodarowania sąsiedztwa obiektów zabytkowych i historycznych układów urbanistycznych,
- kontynuacji rozpoznania archeologicznego na terenie gminy i uwzględniania ich wyników podczas planowania przestrzennego i działalności inwestycyjnej.

Należy także objąć ochroną wartości zabytkowych cmentarzy poprzez zachowanie i konserwację zabytków architektury oraz nagrobnej sztuki sakralnej, zachowanie i rewaloryzację historycznej kompozycji - w tym osi kompozycyjnych oraz skomponowanych układów zieleni.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.1. Komunikacja.

Rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej powinien dążyć do poziomu w pełni zapewniającego:

- ochronę zdrowia mieszkańców,
- wysoki standard życia mieszkańców,
- stworzenie dobrych warunków do dynamicznego rozwoju gospodarczego gminy.

Wobec wzrastającej ruchliwości społeczeństwa i gwałtownego zwiększenia obciążenia transportu drogowego i wzrastającej liczby zwłaszcza indywidualnych środków transportu, kierunki działań w zakresie transportu zmierzać muszą do poprawy jakości infrastruktury, zwłaszcza w kierunku zapewnienia większego bezpieczeństwa, usprawnienia ruchu, wyeliminowania zbędnych kolizji oraz uciążliwości dla okolicznych mieszkańców.

Dla spełnienia zwiększonych wymogów w zakresie komunikacji i transportu i w związku z tym usunięcia ograniczeń dla rozwoju gminy w tym zakresie należy:

- Przeprowadzić kompleksowy proces modernizacji i poprawy jakości odcinków dróg gminnych.
- W celu zapewnienia odpowiedniej segregacji ruchu pojazdów o odmiennych parametrach ruchu, co przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa, należy opracować i wdrożyć program budowy ścieżek rowerowych na terenie gminy. W pierwszej kolejności ścieżki powinny odciążyć najbardziej uczęszczane i niebezpieczne odcinki dróg: ulice wylotowe z Dobrem oraz odcinki drogi krajowej i drogi wojewódzkiej.
- Na obszarze całej gminy Dobre dopuszcza się realizację dróg gminnych i wewnętrznych oraz parkingów niewyznaczonych w Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dodatkowo na terenie Gminy Dobre w ramach strategii elektromobilności planowana jest budowa stacji ładowania pojazdów.

5.1.1. Układ drogowy.

Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego, do którego wejdą drogi krajowe (nr 50), wojewódzkie i powiatowe, klasy głównej (G) i zbiorczej (Z), mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,
- układu obsługującego: drogi lokalne (L) i dojazdowe (D), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez pozostałe drogi powiatowe oraz gminne.

Głównymi celami rozwoju układu drogowego są:

- zapewnienie powiązań z siecią dróg nadrzędnych, dostępności celów podróży w gminie, obsługa terenów rozwojowych oraz umożliwienie funkcjonowania komunikacji autobusowej i busowej,
- poprawa funkcjonalności układu drogowego, poprzez uwzględnienie zróżnicowanych funkcji dróg poszczególnych kategorii i klas w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością, uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego,
- respektowanie zasady ciągłości planistycznej i efektywna ochrona korytarzy rezerwowanych pod budowę nowych odcinków dróg krajowych i wojewódzkich oraz obejść i obwodnic miejscowości z wyjątkiem terenów, które zostały nadmiernie obudowane i nie zapewniają uzyskania wymaganych klas technicznych,
- komunikowanie nowych terenów zabudowy osiedlowej, projektowanej w sąsiedztwie tego układu, wyłącznie poprzez odcinki dróg niższych klas (funkcjonujące w systemie dróg lokalnych),
- poprawa warunków i bezpieczeństwa ruchu.

Gmina posiada dobrze rozwinięty układ komunikacyjny. W celu zwiększenia bezpieczeństwa i poprawy płynności ruchu, zakłada się systematyczną przebudowę i modernizację układu drogowego, tym również, jeśli pozwala na to istniejące zagospodarowanie, poprzez sparametryzowanie zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami.

Uwzględniając nowo wyznaczone oraz dotychczas niezagospodarowane tereny zabudowy, jak również wysoki potencjał turystyczny gminy i rosnące zapotrzebowanie na tereny związane z rekreacją, należy dążyć do sukcesywnej rozbudowy systemu komunikacji poprzez realizację nowych dróg dojazdowych oraz ścieżek rowerowych.

Poza drogami wskazanymi na rysunku Studium, w zależności od potrzeb lokalnej społeczności, możliwa jest realizacja nowych dróg, których przebieg zostanie ustalony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Uzupełnienie dróg publicznych stanowi sieć dróg wewnętrznych pełniących drugorzędną rolę w układzie komunikacyjnym gminy, najczęściej dojazdów do pojedynczych zespołów zabudowy.

5.1.2. Ruch pieszy i rowerowy.

Należy uwzględniać potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych, w tym dojść do przystanków komunikacji zbiorowej i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych pod kątem jej udostępniania przede wszystkim dla pieszych i rowerzystów.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru atrakcyjnego środka lokomocji oraz podniesienie walorów turystycznych gminy.

Drogi rowerowe (wydzielone, ciągi pieszo-jezdne lub pasy rowerowe) powinny zapewnić powiązania rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami oraz terenami atrakcyjnymi turystycznie i rekreacyjnie.

5.1.3. Parkingi.

Wskaźniki parkowania dla poszczególnych terenów należy różnicować i uzależniać od określonego rodzaju przeznaczenia, zakładanego sposobu zagospodarowania oraz rzeczywistego zapotrzebowania wynikającego w szczególności z funkcji danego obiektu. Miejsca te powinny zaspokajać potrzeby parkowania samochodów mieszkańców, użytkowników, pracowników oraz uwzględniać dobową rotację samochodów.

Realizacja miejsc postojowych w ramach poszczególnych przedsięwzięć powinna następować w ramach terenów inwestycji. W przypadku rozbudowy istniejących obiektów lub uzasadnionego braku możliwości realizacji miejsc postojowych w ramach działki budowlanej dopuszcza się w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej wykorzystanie ogólnodostępnych parkingów.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów.

Na parkingach dla samochodów osobowych, należy również wyznaczać miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5.2. Infrastruktura techniczna.

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę.

Ze względu na występujący deficyt wody w studniach oraz na ich jakość nie odpowiadającą wymogom stawianym wodzie do celów spożywczych należy zrealizować zaopatrzenie w wodę wszystkich miejscowości z sieci wodociągowych, zasilanych ze stacji wodociągowych na terenie gminy Dobre.

Studnie mogą stanowić źródło wody dla potrzeb gospodarczych. Zasięgi stref ochrony sanitarnej wokół studni w poszczególnych stacjach wodociągowych równe wielkościom stref ochrony bezpośredniej, określonym w przepisach odrębnych.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się następujące kierunki rozwoju:

1. utrzymanie i w miarę potrzeby modernizacja istniejących ujęć wód podziemnych, służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną oraz stacji uzdatniania wody zlokalizowanych na terenie gminy Dobre,
2. utrzymanie i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej,
3. sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego,
4. dopuszcza się utrzymanie istniejących przyzakładowych ujęć wód podziemnych,
5. indywidualne źródła zaopatrzenia dopuszcza się jedynie przejściowo lub gdy będzie to uzasadnione ekonomicznie z racji znacznego oddalenia posesji od głównych koncentracji zabudowy i przy zapewnieniu jakości wody według wymogów określonych dla wody przeznaczonej do picia,
6. budowa nowych ujęć wody,
7. budowa Stacji Uzdatniania Wody w Czarnogłowiu,
8. modernizacja Stacji Uzdatniania Wody w Dobrem.

5.2.2. Ograniczenia rozwoju wynikające z istniejących i projektowanych stref sanitarnych i bezpieczeństwa

Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji chronionych w wyznaczonych strefach ochrony sanitarnej od istniejących i projektowanych cmentarzy.

5.2.3. Odprowadzanie ścieków.

W zakresie gospodarki ściekowej ustala się następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie istniejącej oczyszczalni ścieków,
- utrzymanie i w miarę potrzeb modernizacja istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej,
- budowa i rozbudowa zbiorczych systemów kanalizacyjnych, a w przypadku braku warunków przyłączenia działki do sieci kanalizacyjnej możliwa jest budowa przydomowych oczyszczalni ścieków (z wyłączeniem terenów, na których występują siedliska chronione w granicach rezerwatu przyrody wraz z otuliną) lub zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem okresowego odbioru ścieków (dla terenów wskazanych jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią niezbędna jest realizacja zbiorczej sieci kanalizacyjnej),
- ścieki odzwierzęce powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych, terenów przemysłowych winno się odbywać w ramach systemu kanalizacji deszczowej; w miejscach nie wyposażonych w sieć kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do bezodpływowych zbiorników naziemnych lub podziemnych; ponadto z terenów dróg publicznych dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem powierzchniowego odprowadzania wód tj. za pomocą rowów usytuowanych wzdłuż pasa drogowego, na pozostałych obszarach dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ramach powierzchni biologicznie czynnych,
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych.

5.2.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Rozbudowa elementów układu elektroenergetycznego powinna następować równocześnie z zagospodarowaniem nowych terenów przeznaczonych do zabudowy. Na terenach, których walory estetyczne powinny być podkreślone, Studium rekomenduje wykonanie nowych sieci rozdzielczych w wersji kablowej. Należy także podejmować działania zmierzające do systematycznej modernizacji i rozbudowy infrastruktury elektroenergetycznej, mającej na celu zaspokojenie potrzeb odbiorców oraz zwiększenie sprawności całego systemu zaopatrzenia w energię elektryczną.
W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się następujące kierunki rozwoju:

- budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów) - Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.) - PZPWM z 2018 r.;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego poprzez działania zmierzające do rozbudowy sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych przesyłowych w celu umożliwienia przyłączenia nowych odbiorców i źródeł wytwórczych, zwiększenia pewności zasilania istniejących odbiorców oraz zmniejszenia strat energii w sieci,

- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii napowietrznych i kablowych średniego i niskiego napięcia,
- budowa i rozbudowa linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, w celu przyłączenia nowych odbiorów,
- dopuszcza się lokalizację nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych dla których ustanawia się możliwość lokalizacji, jeśli ich moc nie przekroczy 50 kW oraz ciągów przyrodniczych i obszarów chronionych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w zakresie budowy nowych sieci 15 kV i nN jak i modernizacji sieci istniejących, preferowane są linie kablowe i stacje transformatorowe wnętrzowe,
- w celu maksymalnej ochrony przed polem elektromagnetycznym należy zapobiegać zagrożeniom poprzez wyznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego odpowiednich pasów technologicznych dla linii napowietrznych:
  - 400 kV – po po 35,0 m od osi linii w obie strony
  - 220 kV – po 25,0 m od osi linii w obie strony,
  - 110 kV – po 10,0 m od osi linii w obie strony,
  - 15 kV – po 7,5 m od osi linii w obie strony z przewodami nieizolowanymi oraz po 6,0 m od osi linii z przewodami izolowanymi,

  oraz wprowadzenie stosownych zakazów (w obszarze pasów technologicznych nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi, a także nie należy sadzić roślinności wysokiej).

5.2.5. Zaopatrzenie w ciepło.

Zaleca się rozwój źródeł ciepła opartych o energię z odnawialnych źródeł energii w postaci: energii słonecznej, energii geotermalnej (pompy cieplne), biomasy i biogazu.

W zakresie zapotrzebowania na ciepło ustala się następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych źródłach energii,
- dalsza gazyfikacja gminy.

5.2.6. Zaopatrzenie w gaz.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się następujące kierunki rozwoju:

- uzyskanie nowych połączeń z krajowym układem przesyłowym gazu zwiększających wydajność techniczną systemu poprzez rozbudowę gazociągu wysokiego ciśnienia,
- rozbudowa istniejącej sieci gazowej na terenie gminy Dobre z istniejących gazociągów, rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci rozdzielczej,
- w celu poprawy stanu środowiska wraz z rozwojem sieci gazowej należy wprowadzać sukcesywne ograniczenia,
- dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi (w strefach kontrolowanych zabrania się w szczególności lokalizowania wszelkiej zabudowy, nasadzania drzew i krzewów w tym w szczególności zalesiania

terenu oraz wieloletnich upraw sadowniczych oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu).

5.2.7. Gospodarka odpadami.

Najważniejszym zadaniem gminy w zakresie gospodarki odpadami jest ograniczenie do minimum negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko oraz maksymalny wzrost ich gospodarczego wykorzystania.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się następujące kierunki rozwoju:

- budowa instalacji do produkcji paliwa alternatywnego (w ramach RZZO),
- tworzenie Gminnych Punktów Zbierania Odpadów Niebezpiecznych (GPZON),
- rozbudowa i budowa zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego,
- usuwanie wyrobów zawierających azbest,
- budowa instalacji do termicznego przekształcania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne oraz komunalnych osadów ściekowych,
- budowa instalacji do odzysku odpadów poubojowych, z możliwością odzysku innych odpadów ulegających biodegradacji,
- zapewnienie warunków do zbierania, transportu i unieszkodliwiania padłych zwierząt,
- przystosowanie ciepłowni do termicznego przekształcania odpadów (paliw alternatywnych).

5.2.8. Telekomunikacja.

W zakresie systemu łączności ustala się następujące kierunki rozwoju:

- rozbudowa systemów telekomunikacji w zakresie urządzeń telefonii przewodowej oraz bezprzewodowej (z wykorzystaniem nowoczesnych technologii),
- rozbudowa i modernizacja infrastruktury światłowodowej,
- objęcie terenu całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej,
- pełny dostęp do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych, szerokopasmowego Internetu oraz sieci bezprzewodowej.

5.2.9. Ochrona powietrza

W systemie ogrzewania indywidualnego należy sukcesywnie przechodzić na paliwa bezpieczne ekologicznie (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna) szczególnie w rejonach dużych zgrupowań zabudowy. Dla projektowanych rejonów urbanizacji należy rozważyć możliwość zastosowania kotłowni lokalnych, bazujących również na ekologicznych nośnikach energii.

5.2.10. Ochrona przed hałasem

W terenach możliwych przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego, tj.: wzdłuż głównych dróg, na terenach o funkcji chronionej (zabudowa mieszkaniowa, usługowa itp.) należy liczyć się z koniecznością odpowiedniego zabezpieczenia w postaci pasów zieleni wysokiej (w miejscach gdzie pozwalają na to warunki terenowe), lub okien dźwiękoszczelnych, ewentualnie innych skutecznych rodzajów zabezpieczeń. Wszelkie działania w zakresie ochrony przed hałasem powinny być prowadzone kompleksowo, w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony zdrowia mieszkańców gminy.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Inwestycje celu publicznego należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na obszarze gminy obejmują w szczególności:

1. modernizację (przebudowę i rozbudowę) oraz budowę nowych odcinków dróg gminnych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
2. budowę nowych ścieżek rowerowych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
3. modernizację oraz budowę nowych ciągów pieszych, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
4. budowę nowych oraz modernizację/rozbudowę istniejących linii elektroenergetycznych SN i nN oraz stacji transformatorowych SN/nN,
5. modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie gazownictwa (stacje redukcyjno – pomiarowe I^0) wraz z rozdzielczą siecią gazową (średniego i niskiego ciśnienia),
6. modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę (ujęcia wody, stacje uzdatniania wody, zbiorniki retencyjne wody pitnej) wraz z siecią wodociągową,
7. modernizację oraz budowę nowych urządzeń obsługi technicznej w zakresie oczyszczania ścieków (w tym przydomowych oczyszczalni ścieków) wraz z siecią kanalizacyjną (kanalizacji sanitarnej i deszczowej),
8. rozwój systemu gromadzenia, wywozu i segregacji odpadów,
9. adaptację i utrzymanie ciągów drenażowych i melioracji wodnych,
10. budowę zbiorników retencyjnych,
11. inwestycje związane z ochroną obiektów zabytkowych,
12. modernizację oraz budowę nowych obiektów użyteczności publicznej (administracji lokalnej, publicznych szkół podstawowych, publicznych przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo - wychowawczych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, itp.),
13. modernizację oraz budowę nowych obiektów usług turystycznych i rekreacyjnych (bazy noclegowej, gastronomicznej itp.),
14. modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych mieszkań socjalnych,
15. modernizację oraz w miarę potrzeby rozbudowę istniejących cmentarzy,
16. modernizację oraz w miarę potrzeby zakładanie nowej zieleni urządzonej,
17. modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług sportu,
18. modernizację oraz w miarę potrzeby budowę nowych publicznych usług kultury (np. świetlic środowiskowych) i sportu (boiska sportowe),
19. modernizację oraz w miarę potrzeby budowę pozostałych urządzeń i obiektów obsługi technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy Dobre obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obsługi technicznej, urządzenia wodne i melioracji, drogi gminne, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia komunikacji wodnej, zieleń parkową, publiczne usługi sportu, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ogólnodostępne parkingi (miejsca postojowe dla samochodów) i garaże, miejsca lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, można realizować na każdym terenie w sposób nie kolidujący z funkcją tych terenów i przepisami odrębnymi.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego" (2018 r.) przewiduje się następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie gminy Dobre:

1) inwestycje w zakresie systemu energetycznego: Budowa linii 400 kV wraz ze zmianą układu sieci najwyższych napięć pomiędzy aglomeracją warszawską a Siedlcami (pomiędzy nacięciami linii Stanisławów – Narew, Stanisławów – Siedlce Ujrzanów, Kozienice – Siedlce Ujrzanów) - Strategia na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.));
2) inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja w ramach Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów;
3) inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja w ramach Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczalnia Ścieków Komunalnych - AKPOŚK 2017 Master Plan dla wdrażania dyrektywy Rady 91/271/EWG opracowany na podstawie AKPOŚK 2017 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Wykaz dużych projektów.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

W granicach gminy Dobre obszary, dla których obowiązek opracowania planu miejscowego wynika z przepisów odrębnych to: obszary przewidziane do przeprowadzenia przekształceń, rewitalizacji, rekultywacji lub remediacji.

W studium nie wyznacza się: obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

W studium wyznacza się obszary przestrzeni publicznej: tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku Studium symbolem „US".

Działania w celu kreowania obszarów przestrzeni publicznej będą wpływać na poprawę jakości życia na obszarze gminy Dobre przez zaspokojenie potrzeb społecznych, kulturalnych, estetycznych mieszkańców i pozostałych użytkowników oraz promowanie miejscowości. Umożliwią rozwój tożsamości lokalnej społeczności, zachowanie dziedzictwa kulturowego i specyfiki poszczególnych miejscowości oraz wpływać będą na wzrost atrakcyjności turystycznej i inwestycyjnej gminy. Dla poszczególnych miejscowości pożądane jest zachowanie, rozwój, ukształtowanie przestrzeni publicznych, wpisujących się w ich strukturę, kształtujących centra wsi i podkreślających ich charakter. Takie przestrzenie, urządzone, bądź wzbogacane w formie np. parku, skweru, placów, w tym placu zabaw itp. służyć powinny z jednej strony potrzebie poprawy wizerunku wsi i uczynienia ich bardziej atrakcyjnymi, a z drugiej strony sprzyjać mają aktywizacji ludności, zaspakajaniu ich potrzeb oraz rozwijaniu kontaktów międzyludzkich.

Obszary przestrzeni publicznej powinny być uwzględnione poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Gmina Dobre ma fragmentaryczne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

W związku z uchwaleniem Studium, część terenów, będzie wymagała zmiany obowiązujących lub uchwalenia nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Założeniem optymalnym i celem planowania przestrzennego jest etapowe pokrycie planami miejscowymi całego terenu gminy Dobre. Uwzględniając powyższe, jak również nasilenie ruchu budowlanego oraz ilość i rozmieszczenie wniosków dotyczących zmiany zagospodarowania przestrzennego należy stwierdzić, iż priorytetowymi obszarami w zakresie opracowania nowymi planami miejscowymi są:

- tereny, w stosunku do których określono inne przeznaczenie lub zasady zagospodarowania niż wynikające z ustaleń obowiązujących planów miejscowych,
- tereny, w wyniku realizacji których nastąpi zmiana przeznaczenia, w szczególności tereny gruntów rolnych i leśnych przeznaczane na cele nierolnicze i nieleśne (tereny nowoprojektowanej zabudowy),
- tereny związane z realizacją inwestycji celu publicznego.

Dopuszcza się, w ramach indywidualnych przypadków, wyłączenie z opracowania miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów leśnych oraz podział sołectw na mniejsze obszary do objęcia opracowaniem.

10.-Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Restrukturyzacja rolnictwa powinna zmierzać w kierunku wielkopowierzchniowych specjalistycznych gospodarstw rolnych.

Ze względu na wysoką dynamikę przemian na obszarach wiejskich oraz ze względu na niską opłacalność działalności rolniczej proponuje się wyróżnienie trzech grup gospodarstw:

- I grupa: gospodarstwa o powierzchni > 5 ha, nastawiona głównie na skoncentrowaną produkcję – powinna to być największa i najbardziej rozwijająca się grupa ze względu na charakter gminy oraz jej uwarunkowania,
- II grupa: gospodarstwa o powierzchni 2-5 ha, gospodarstwa dwu- oraz wielozawodowe, o profilu produkcji specjalistycznej oraz działalności pozarolniczej,
- III grupa: gospodarstwa najmniejsze obszarowo o produkcji rolniczej przeznaczonej na samozaopatrzenie.

Kierunki produkcji rolnej należy dostosować do predyspozycji rolniczej przestrzeni produkcyjnej i do koniunktury na rynku żywnościowym. Równocześnie należy spełnić warunek bezpieczeństwa form i technologii produkcyjnych pod względem ochrony środowiska, zwłaszcza zasobów wodnych gminy.

Należy dążyć do zacieśniania związku przemysłu spożywczego z producentami. W związku z ochroną przyrody na terenie gminy, zjawiskami, które obnażyły negatywne skutki uprzemysłowionej produkcji rolnej na świecie, a także koniecznością ochrony wód podziemnych gminy przed skażeniami, promowanym kierunkowo modelem produkcji rolnej powinno być rolnictwo ekologiczne.

W zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

1. ochrona gruntów rolnych I, II, III klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zainwestowanymi i rozwojowymi,
2. utrzymanie w użytkowaniu rolniczym trwałych kultur wieloletnich (trwałych nasadzeń drzew i krzewów owocowych),
3. zachowanie charakteru elementów składających się na rolniczą przestrzeń produkcyjną w tym na krajobraz rolniczy,
4. ochrona wód powierzchniowych i gruntowych przed zanieczyszczeniami związkami pochodzącymi z działalności rolniczej,
5. na terenach rolnych zaleca się zachowanie i wprowadzanie nowej zieleni śródpolnej w sąsiedztwie cieków, celem eliminacji źródeł powierzchniowego zanieczyszczania wód powierzchniowych i podziemnych, jakimi może być intensywnie nawożenie i uprawa ziemi,
6. optymalne wykorzystanie uwarunkowań przyrodniczych dla rozwoju produkcji rolnej z preferencją rolnictwa ekologicznego i produkcji zdrowej żywności,
7. racjonalne wykorzystywania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
8. produkcja produktów regionalnych oraz ekoproduktów,
9. zbyt produkcji rolniczej – rozwój zakładów przetwórczych, usług związanych z dystrybucją,
10. poprawa struktury agrarnej (scalanie użytków rolnych, preferencje w powiększaniu gospodarstw),
11. zwiększanie produktywności użytków rolnych poprzez melioracje, wapnowanie, zabiegi agrotechniczne, płodozmian itp.,
12. realizacja systemów nawodnień w ramach przeciwdziałania skutkom suszy w zakresie przebudowy systemu melioracji szczegółowych w kierunku zwiększenia funkcji nawadniających,
13. modernizacja i odbudowa obiektów stawowych.

10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna.

Lasy na terenie gminy Dobre wchodzą w skład obszaru lasów wielofunkcyjnych, tj. spełniających funkcje: ochrony przyrody, rekreacji i turystyki, produkcji drewna.

Wszystkie obszary leśne gminy, poza lasami prywatnymi, należą do Nadleśnictwa Mińsk.

Nadleśnictwo w ramach swoich obowiązków prowadzą planową gospodarkę leśną polegającą głównie na :

- prowadzeniu różnorodnych form ochrony drzewostanu;
- zapewnienia stabilności ekosystemów;
- zachowaniu bioróżnorodności i leśnych zasobów genowych;
- planowanych dolesieniach;
- pozysku drewna.

W zakresie kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

1. bezwzględna ochrona kompleksów leśnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów i obszarów najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym: najstarszych drzewostanów (> 100 lat), użytków szczególnie chronionych (np. siedlisk podmokłych), lasów wodochronnych, lasów glebochronnych,
2. rekultywacja drzewostanów uszkodzonych przez przemysł i szkodniki, a także w wyniku szkód naturalnych (pożary, wiatrołomy),
3. dolesienia na obszarach najsłabszych gleb w sposób łączący małe kompleksy enklaw w większe,
4. zwiększanie dostępności kompleksów leśnych, zwłaszcza obiektów i obszarów najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo poprzez prowadzenie szlaków turystycznych, ścieżek przyrodniczych i tras rowerowych.

11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

11.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Na terenie gminy występują udokumentowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały wyznaczone zgodnie mapami zagrożenia powodziowego

Na podstawie tych danych wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 1% (100 lat) oraz wysokie i wynosi raz na 10% (10 lat).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na terenach zagrożonych powodzią obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz zakaz lokalizowania nowych cmentarzy, a także inne zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodnej.

W celu ograniczenia skutków powodzi należy wprowadzić:

- pasy ochronne wzdłuż cieków wodnych o szerokości min. 15 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej,
- zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej, zwartych przegród, nasypów, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych, służących zapewnieniu bezpieczeństwa powodziowego,
- konieczność zachowania naturalnego kształtu i charakteru koryta rzeki, wraz z towarzyszącą roślinnością drzewiastą, krzewiastą i zielną,
- zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających naturalną rzeźbę terenu i budowę geologiczną,
- zakaz zmiany powierzchni ziemi poprzez nawożenie mas ziemnych na obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- zakaz wprowadzania zmian w naturalnym układzie hydrograficznym oraz wód gruntowych.

W zakresie systemu zabezpieczenia przeciwpowodziowego i regulacji stosunków wodnych wyrazem polityki przestrzennej ważne jest także:

- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowej, tj.: sieci drenarskiej oraz rowów, z obowiązkiem ich przebudowy – w razie wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem – w sposób umożliwiający prawidłowe działanie systemu na terenach sąsiednich,
- realizacja rozbudowy obiektów małej retencji, z zastosowaniem rozwiązań umożliwiających migrację organizmów wodnych.

11.2. Obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze gminy Dobre nie występują obszary potencjalnie zagrożone wystąpieniem ruchów masowych. Na obszarze gminy Dobre nie występują czynne osuwiska zarejestrowane.

12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

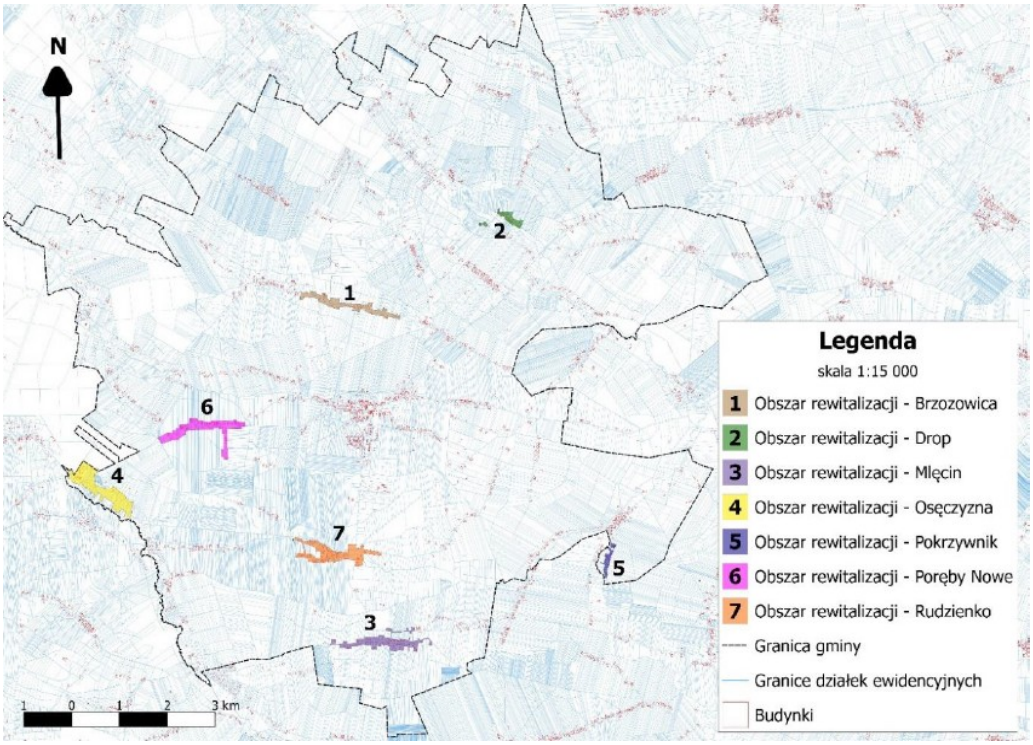
Na terenie gminy Dobre brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Obszary takie mogą być wyznaczone w złożach, o ile wymagać będą tego przepisy prawa geologicznego i górniczego z tytułu warunków eksploatacji w/w złóż na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na obszarze gminy Dobre nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Zgodnie z „Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Dobre na lata 2017-2023" zostały wyznaczone obszary przeznaczone do rewitalizacji w następujących miejscowościach: Brzozowica, Drop, Mlęcin, Osęczyzna, Pokrzywnik, Poręby Nowe, Rudzienko. Wyodrębnione obszary charakteryzują się zdegradowaniem funkcji społecznych, gospodarczych, środowiskowych i przestrzenno-infrastrukturalnych oraz zmniejszonym potencjałem w sferze działalności i aktywności społeczności lokalnej. Obszary te zostały oznaczone na rysunku Studium.



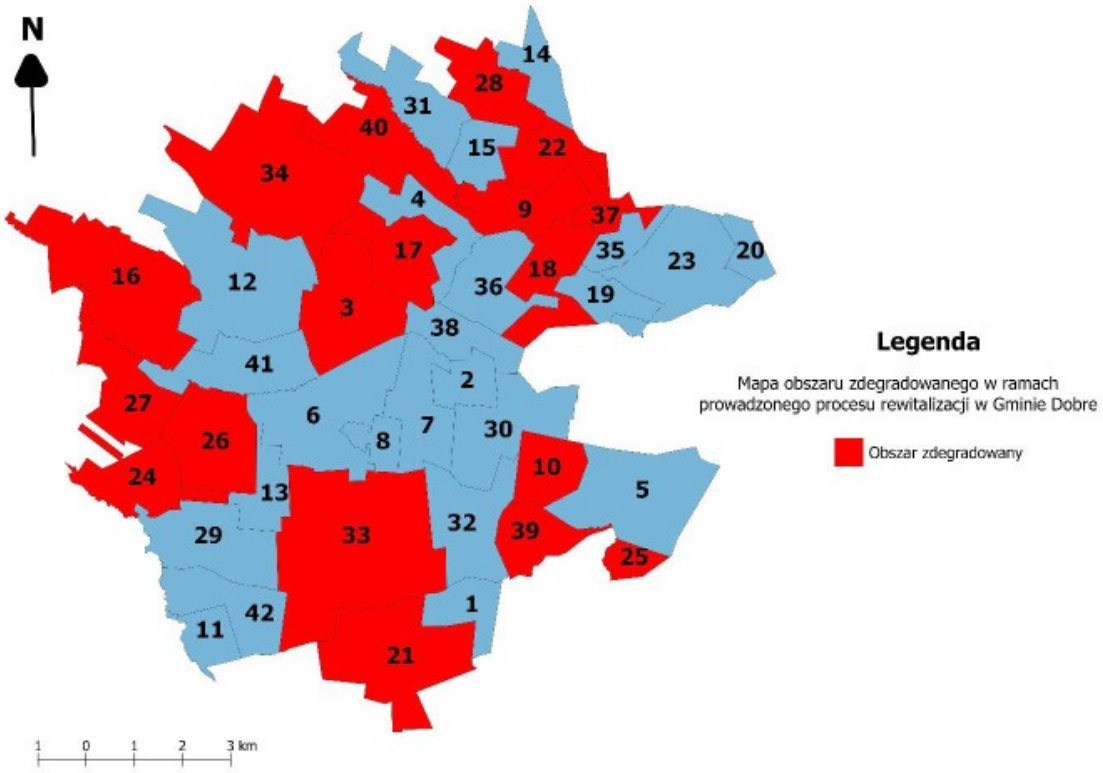
Rysunek 3 Obszary rewitalizacji Gminy Dobre. Źródło: Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Dobre na lata 2017-2023.

Na terenie gminy Dobre występują tereny poeksploatacyjne złóż kopalin, stanowiące obszary wymagające przekształceń, dla których zakończono eksploatację. Obszary te po zakończeniu eksploatacji powinny zostać poddane rekultywacji

W granicach gminy Dobre stwierdzono obszar występowania szkód w środowisku, który dotyczy zanieczyszczenia i uszkodzenia powierzchni ziemi. Zlokalizowany jest na działce nr ewid. 724/4 w obrębie Dobre. Obecnie postępowanie naprawcze zostało zakończone. W związku z powyższym nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji.

15. Obszary zdegradowane.

Zgodnie z „Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Dobre na lata 2017-2023” zostały wyznaczony obszar zdegradowany na terenie Gminy Dobre, obejmujący 18 obszarów: Brzozowica, Drop, Duchów, Kąty Borucza, Kobylanka, Makówiec Duży, Mlęcin, Modecin, Osęczyzna, Pokrzywnik, Poręby Nowe, Poręby Stare, Radoszyna, Rudzienko, Rynia, Świdrów, Wólka Czarnogłowska, Wólka Kobylańska.



Rysunek 4 Obszary zdegradowane Gminy Dobre. Źródło: Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Dobre na lata 2017-2023.

16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie gminy Dobre nie występują tereny zamknięte na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Na terenie gminy Dobre nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

18. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Na rysunku Studium wskazano miejsca lokalizacji farm wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW - tereny instalacji fotowoltaicznych. Strefy ochronne

związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu w przypadku instalacji fotowoltaicznych zamykają się w granicach samych inwestycji. Nie występuje negatywne oddziaływanie.

Na terenie gminy zakazuje się lokalizacji farm wiatrowych poza istniejącymi, wskazanymi na rysunku Studium z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których ustanawia się możliwość lokalizacji, jeśli ich moc nie przekroczy 50 kW. Strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów w związku z istniejącymi turbinami wiatrowymi zawarto na rysunkach Studium.

Na terenie gminy Dobre dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy poniżej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 50 kW.

Możliwym jest pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii w zakresie wykorzystywania energii słonecznej, wiatrowej, geotermalnej, biomasy i biogazu.

19. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m².

UZASADNIENIE i SYNTEZA

Sporządzenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który ustawowo jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości realizacji przedsięwzięć planistycznych, idei i zamierzeń rozwoju oraz ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej. Pomimo, iż nie posiada ono statusu prawa miejscowego, stanowi podstawowy dokument systemu planowania przestrzennego, którego celem jest rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem, a następnie na ich podstawie sformułowanie długofalowej polityki przestrzennej.

Uwzględniając kryteria wynikające z obowiązujących opracowań planistycznych, złożonych wniosków, a także istniejącego stanu zagospodarowania gminy, uwarunkowań środowiskowych oraz przepisów odrębnych - szczególnie w zakresie ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz dóbr kultury dokonano waloryzacji obszaru gminy oraz określono kierunki polityki funkcjonalno-przestrzennej, której graficznym odzwierciedleniem jest rysunek Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego" wskazujący lokalizację poszczególnych terenów.

Uzupełnieniem określonego na rysunku przeznaczenia są zapisy tekstu Studium wskazujące możliwą formę oraz stopień zainwestowania poszczególnych terenów.

Należy jednak pamiętać, iż ze względu na skalę Studium oraz jego ogólność, wynikającą z wymogu określenia polityki przestrzennej dla całego obszaru gminy, ostateczne przesądzenie co do przeznaczenia danego terenu nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Podjęte decyzje planistyczne uwzględniają zarówno wymogi ładu przestrzennego jak i zrównoważonego rozwoju, co oznacza, że wskazane tereny zabudowy wyznaczone zostały w poszanowaniu wartości środowiska, przyrody, środowiska kulturowego, a przede wszystkim walorów krajobrazowych.

Przy sporządzaniu Studium uwzględniono, w możliwie szerokim zakresie, dotychczasową politykę przestrzenną wynikającą z obowiązujących opracowań planistycznych przy czym realizacja określonych zadań i kierunków rozwoju powinna obejmować różne perspektywy czasowe, niejednokrotnie determinowane czynnikami będącymi poza władzą samorządu gminy.

Ustalenia zawarte w tekście i rysunku Studium wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie oraz granicach zainwestowania i użytkowania terenów. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić granice terenów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając: istniejące uwarunkowania, w szczególności istniejącą zabudowę, projektowane oraz nie określone na rysunku, ze względu na skalę opracowania, lecz dopuszczoną zapisami studium infrastrukturę techniczną.

Rozmieszczenie miejscowości na terenie gminy jest w miarę równomierne. W obrębie wsi występuje przewaga zabudowy siedliskowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. Obserwuje się w niektórych miejscowościach rozproszenie zabudowy – szczególnie zabudowy siedliskowej, część natomiast ma układ zwarty. We wsiach występują rezerwy terenowe pod nowe budownictwo. Miejscowość Dobre pełni funkcję centrotwórczą - jest ośrodkiem administracyjnym, mieszkaniowym oraz usługowym.

Gmina cechuje się spadkową tendencją demograficzną. Sieć usługowa jest rozwinięta w stopniu dobrym dla obsługi gminy.

Infrastruktura techniczna jest słabo rozwinięta.

Walorem i atutem gminy są jej uwarunkowania glebowe.

Zadaniem Studium było stworzenie warunków dla takiego rozwoju przestrzennego, który pozwoliłby na zdyskontowanie istniejących walorów oraz zniwelowanie narastających problemów i konfliktów przestrzennych. W rozwiązaniach Studium zaproponowano rozwój gminy jako obszaru z nastawieniem na rozwój funkcji rolniczych i produkcji, w którym powinny być rozwijane funkcje usługowe, rzemiosła. Zwraca się także uwagę na możliwości związane z funkcją turystyczną, szkoleniową, konferencyjną oraz

produkcyjną.

Rozwojowi temu powinno sprzyjać wykorzystanie, uwypuklenie i uatrakcyjnienie istniejących zasobów dziedzictwa kulturowego i historii obszarów miasta oraz wykorzystanie walorów środowiskowych gminy. Gmina charakteryzuje się wielokulturowością, należy pielęgnować tożsamości lokalną poprzez ochronę dziedzictwa kulturowego. Należy pielęgnować walory estetyczne, historię i kulturę gminy oraz wzmocnić jej strefę produkcji rolniczej i rzemieślniczej.