



Realizacja powyższych założeń będzie zależna także od tempa uruchamiania nowych terenów rozwojowych dla budownictwa mieszkaniowego oraz powstawania nowych miejsc pracy, czyli od polityki przestrzennej gminy.

#### **1.4. Charakterystyka struktury urbanistycznej**

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy Dobra wynika z uwarunkowań geograficzno-przyrodniczych i historycznego rozwoju osadnictwa. Pierwsze wzmianki o większości miejscowościach w gminie Dobra datuje się na około XIII wiek. Przy czym największy rozwój gminy nastąpił w XIX i XX w. Sama wieś Dobra została założona na planie wielodrożnicy. Z tego okresu w Dobrej zachowały się pozostałości po zespole dworskim: rządówka, gorzelnia oraz park ze stawem i starodrzewem. Na uwagę zasługuje także miejscowość Mierzyn, gdzie dzięki badaniom prowadzonym 2010 roku odnaleziono ślady osadnictwa pochodzące z młodszej epoki kamienia. Obecnie jest to najbardziej zintensyfikowana część gminy Dobra.

#### **1.5. Ruch budowlany**

Na terenie gminy Dobra odnotowuje się znaczny ruch budowlany, co wynika z sytuacji społeczno-gospodarczej. Rejestry decyzji warunków zabudowy, wydanych na terenie gminy Dobra w latach 2016-2020 zawierają łącznie 2408 pozycji. Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat 2016-2020 w poszczególnych rocznikach jest zróżnicowana i utrzymuje się na średnim poziomie, w przedziale od 394 do 553. Zdecydowana większość wydawanych decyzji w okresie tych ośmiu lat dotyczyła zabudowy mieszkaniowej – łącznie aż 1218 wydanych decyzji, co stanowi około 50% wszystkich decyzji.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy na przestrzeni lat:

- w roku 2016 – 394 szt., w tym 195 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2017 – 435 szt., w tym 107 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2018 – 552 szt., w tym 425 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2019 – 474 szt., w tym 235 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w roku 2020 – 553 szt., w tym 256 szt. na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obowiązujące plany miejscowe stanowią prawie 11% powierzchni całej gminy Dobra. Część z nich została opracowana jeszcze w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym ich zapisy nie są dostosowane zarówno do obecnych przepisów z zakresu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów z zakresu ochrony środowiska. Uchwały starszych planów, przygotowanych według ówczesnych przepisów, nie posiadają wskaźników m.in: udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, a także zapisów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zostały przyjęte uchwałami Rady Gminy Dobra (stan na dzień 04.12.2021 r.):

- Nr V/64/97 z dnia 03.07.1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra w obrębie geodezyjnym Redlica,
- Nr VIII/85/97 z dnia 30.09.1997 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr V/35/98 z dnia 28.05.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,
- Nr VI/54/98 z dnia 18.06.1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra,