

Uzasadnienie planu ogólnego gminy Rąbino

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały nr LXVII/348/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Rąbino,

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

1. Informacje o planie ogólnym gminy.....	6
2. Podstawa prawna	8
3. Wstęp	10
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	11
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	20
6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	22
7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b	24
7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	24
7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego ..	25
7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy	26
7.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	29
7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ...	29
7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)	30
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	30

I. CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

1. Informacje o planie ogólnym gminy

- Plan ogólny gminy to nowy dokument, który zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obowiązuje on na terenie całej gminy. Gmina musi go posiadać, aby móc dalej działać w sferze planistycznej.
- Plan ogólny gminy to element mapy stref planistycznych w Polsce. Dzięki temu, że każda gmina sporządza swój plan ogólny według tych samych reguł, możliwe będzie zestawienie wszystkich planów w kraju na jednej wspólnej mapie. Będzie to fundament rozwoju planowania przestrzennego w skali całego kraju, jakiego dotychczas nie było.
- Plan ogólny wprowadza podział całej gminy na strefy planistyczne. Pokazuje on, jakie części gminy są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (stały pobyt ludzi), usługi czy działalności gospodarcze (produkcja) lub zieleni i rekreacja.
- Plan ogólny nie pozwala jeszcze na budowę budynków, nie określa ich architektonicznych parametrów. Decyduje jedynie, czy można zaplanować zabudowę i jakiego rodzaju może to być zabudowa.
- Aby uzyskać pozwolenie na budowę nadal trzeba posiadać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzję o warunkach zabudowy.
- Każda strefa ma przypisane tereny o różnym przeznaczeniu, np. mieszkalnym, usługowym, gospodarczym, komunikacyjnym, rolniczym, leśnym itp. Dzięki temu wiadomo, jakie tereny mogą się pojawić później w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- Położenie działki w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową (SW, SJ, SZ) to nie oznacza, że wszędzie będą mogły być realizowane budynki. Poza terenem zabudowy w strefie muszą się znaleźć jeszcze inne tereny, np.: komunikacji, zieleni, infrastruktury. Plan ogólny nie określa proporcji tych terenów w strefie, zrobi to dopiero miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Jeśli działka jest w tzw. obszarze uzupełnienia zabudowy, można starać się o decyzję o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Bez tego obszaru na działce nie uda się uzyskać takiej decyzji.
- Plan określa maksymalną wysokość budynków, ich intensywność oraz ile działka musi posiadać terenów zieleni. Te zasady nazywają się gminnymi standardami urbanistycznymi. Jeśli plan ogólny mówi że maksymalna wysokość zabudowy wynosi 20 m to nie oznacza, że plan miejscowy nie będzie mógł ustalić mniejszych wartości.
- Zabudowania na działkach, które w planie ogólnym zostały objęte inną strefą niż dotychczas pełniona funkcja, pozostają w niezmienionej formie do czasu, aż właściciel nie zdecyduje o likwidacji lub zmianie przeznaczenia zabudowy. W takiej sytuacji zmiana będzie musiała być zgodna z planem miejscowym (a nie ogólnym).
- Plan jest tworzony na podstawie analiz i prognoz, np. ile mieszkań potrzeba w przyszłości. To zapewnia, że budowa będzie zgodna z potrzebami ludzi. Generalnie jest tak, że wszystkie gminy muszą wyznaczać więcej terenów mieszkaniowych niż mają w chwili obecnej.
- Pomimo ustaleń planu ogólnego obowiązują nadal wszystkie inne przepisy odrębne, na przykład odnośnie ochrony gleb III klasy, ochrony przed powodzią czy ochrony przyrody.

- Na terenach na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie się nie zmienia, chyba że gmina przystąpi do zmiany planu – wtedy wymagane będzie zachowanie zgodności z planem ogólnym.
- Działki ewidencyjne, które mają prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę, można zabudowywać niezależnie od ustaleń planu ogólnego.
- Złożenie wniosku lub uwagi do planu ogólnego nie oznacza ich automatycznego uwzględnienia. Ustalenia planu muszą wynikać z całościowej analizy uwarunkowań przestrzennych, społecznych i gospodarczych gminy, a wyznaczenie stref planistycznych odbywa się z uwzględnieniem rzeczywistego zapotrzebowania na rozwój zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią w gminie.

2. Podstawa prawna

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. zwana dalej ustawą) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”. Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

a także można określić:

- c) obszary uzupełnienia zabudowy,
- d) obszary zabudowy śródmiejskiej (wyłącznie na terenach miasta).

Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Art. 13k ust. 1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych.

Zakres treści uzasadnienia do niniejszej uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo

3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W części graficznej przedstawiono wizualizację danych przestrzennych planu ogólnego gminy w skali 1:16 000 w układzie arkuszowym.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Gminy w Rąbinie uchwały nr LXVII/348/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Rąbino przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Wójt Gminy Rąbino przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania od dnia **5 września do dnia 26 września 2024 r.**
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Urzędu Gminy w Rąbinie projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Urzędu Gminy w Rąbinie projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Urzędu Gminy w Rąbinie projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Projekt planu ogólnego miasta i gminy w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Wójta Gminy Rąbino przekazany radzie miejskiej wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

3. Wstęp

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rąbino, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia

30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaj aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednolicenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone w planie ogólnym gminy

(źródło:

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775)

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Osadnictwo w gminie Rąbino ma charakter wyraźnie zwarty w zespołach wiejskich, przy czym największe skupiska ludności koncentrują się w Rąbinie, Nielepie oraz w sołectwie Lipie, położonych w kierunku Świdwina, co potwierdzają dane o udziale mieszkańców jednostek osadniczych w ogólnej strukturze zaludnienia gminy. Gmina liczy 3 267 mieszkańców (2023 r.) i cechuje się najniższą gęstością zaludnienia w powiecie świdwińskim, co wynika z przewagi terenów rolnych i leśnych oraz braku większych ośrodków osadniczych. Układ osadniczy tworzy 15 sołectw, w tym m.in. Biernów, Gąsków, Głodzino, Kłodzino, Rzecino, Stare Ludzicko i Świerznica, które pełnią funkcje lokalnych punktów zamieszkania o ograniczonych usługach publicznych, co wpływa na konieczność korzystania z zaplecza usługowego Świdwina i Połczyna-Zdroju. Struktura demograficzna potwierdza proces starzenia się populacji, ujemny przyrost naturalny oraz odpływ migracyjny, szczególnie ludzi młodych, co ma konsekwencje dla trwałości lokalnego systemu osadniczego.

Typowy dla obszarów wiejskich model zabudowy siedliskowej występuje w miejscowościach takich jak Biała Góra, Batyń czy Role, natomiast większe zespoły zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej rozwijały się wzdłuż ciągów komunikacyjnych prowadzących w stronę regionalnych ośrodków, zwłaszcza Świdwina. Osadnictwo pozostaje silnie powiązane z funkcją rolniczą, a ograniczona skala usług, brak zaplecza turystycznego i słaba baza noclegowa zmniejszają atrakcyjność migracyjną, co dodatkowo pogłębia depopulację.

Nawiązując do historycznego i współczesnego zagospodarowania terenów w planie ogólnym gminy Rąbino wyznaczono łącznie 347 stref planistycznych, obejmujących obszar w granicach gminy

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Rąbino

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzielonych stref	Powierzchnia całkowita
				[ha]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	20	29.8853
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	78	105.5582
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	94	163.6754
4	SU	strefa usługowa	24	35.0583
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	-	-
6	SP	strefa gospodarcza	4	9.672
7	SR	strefa produkcji rolniczej	4	31.157
8	SI	strefa infrastrukturalna	7	3.9537
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	16	58.3827
10	SC	strefa cmentarzy	6	4.8997
11	SG	strefa górnictwa	-	-
12	SO	strefa otwarta	93	17471.3868
13	SK	strefa komunikacyjna	1	43.1016

Największy procentowy udział w powierzchni gminy Rąbino zajmuje strefa otwarta (SO), obejmująca aż około 97,3% całkowitej powierzchni gminy. Skala tej strefy wynika zarówno z uwarunkowań środowiskowych, jak i z historycznego modelu zagospodarowania, który ukształtował Rąbino jako obszar silnie rolniczy, o niskiej intensywności zabudowy i rozproszonej strukturze osadniczej. Dominują tu rozległe użytki rolne oraz kompleksy leśne charakterystyczne dla środkowej części Pojezierza Drawskiego, stanowiące podstawowy zasób przestrzenny i przyrodniczy gminy. W strukturze strefy otwartej mieszczą się gleby o wysokiej i średniej przydatności rolniczej, a także doliny i cieki wodne tworzące lokalne korytarze ekologiczne, których zachowanie warunkuje stabilność systemu przyrodniczego oraz tradycyjny krajobraz kulturowy regionu.

Tak duży udział strefy SO jest również konsekwencją niewielkiej skali terenów zabudowanych — strefy SJ, SZ i SW zajmują wspólnie mniej niż 2% powierzchni gminy — co jednoznacznie potwierdza rolniczy profil Rąbina oraz niedużą presję urbanizacyjną. Gminę cechuje brak większych ośrodków miejskich, a rozwój osadnictwa koncentruje się wzdłuż lokalnych dróg oraz historycznych siedlisk wiejskich. Otwarty charakter przestrzeni, z dominacją pól, łąk i lasów, nie tylko definiuje tożsamość krajobrazową jednostki, lecz również ogranicza możliwość intensyfikacji zabudowy,

sprzyjając zachowaniu ciągłości korytarzy przyrodniczych i utrzymaniu funkcji rolniczej jako podstawowej działalności gospodarczej.

Wyznaczenie tak rozległej strefy otwartej jest również uzasadnione potrzebą utrzymania równowagi między rozwojem osadniczym a środowiskiem przyrodniczym. Ograniczenie presji urbanizacyjnej na tereny rolnicze i leśne pozwala zachować charakter gminy jako obszaru o wysokiej jakości środowiska i krajobrazu. Jednocześnie strefa ta umożliwia lokalizację elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w sposób niezakłócający ładu przestrzennego. W efekcie gmina Rąbino pozostaje przykładem gminy, w której ochrona przestrzeni otwartej jest integralnym elementem polityki przestrzennej i warunkiem zrównoważonego rozwoju.

Strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmuje największe i najlepiej rozwinięte miejscowości gminy: Rąbino, Nielep, Lipie, Biernów, Rzecino i kilka mniejszych punktów osadniczych, w których historycznie ukształtowała się bardziej zwarta struktura zabudowy. To właśnie w tych miejscowościach koncentrują się lokalne funkcje usługowe, administracyjne i społeczne, a układ przestrzenny charakteryzuje się większą intensywnością oraz wyraźną ciągłością siedlisk. Strefa SW pełni funkcję centralnych węzłów osadniczych gminy, zapewniając dostęp do podstawowej infrastruktury i usług publicznych. Jej rozmieszczenie odwzorowuje tradycyjny model osadnictwa na zapleczu Pojezierza Drawskiego, w którym najważniejsze wsie rozwijały się w miejscach przecięcia lokalnych traktów i w sąsiedztwie najlepszych gleb ornych.

Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmuje najszerszą grupę jednostek osadniczych, od większych wsi — jak Rąbino, Nielep, Stare Ludzicko i Świerznica — po mniejsze, rozproszone siedliska, m.in. Rąbinko, Role, Dołganów czy Kłodzino. Dominuje tu zabudowa jednorodzinna o charakterze wiejskim, uzupełniana usługami podstawowymi oraz infrastrukturą techniczną. Strefa SJ odpowiada za główny zasięg zabudowy mieszkaniowej w gminie i stanowi przestrzeń do dalszych, umiarkowanych przekształceń przestrzennych. W wielu miejscowościach strefa ta nakłada się na obszary o dobrej dostępności komunikacyjnej i gdzie występuje potencjał dogęszczenia istniejącej struktury — szczególnie w pasie Rąbino–Nielep–Lipie, który zgodnie z analizami demograficznymi stanowi główne kontinuum osadnicze gminy.

Strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową obejmuje niemal wszystkie wsie gminy i odzwierciedla jej klasyczny, rolniczy charakter. Najczęściej mają tu lokalizację tradycyjne układy siedliskowe skupione wokół dawnych gospodarstw chłopskich, folwarcznych lub współczesnych gospodarstw towarowych, m.in. w Biernowie, Białej Górze, Kłodzinie, Role, Głodzinie, Paszęcie czy Świerznicy. Strefa SZ charakteryzuje się znaczną powierzchnią, co jest konsekwencją dominacji zabudowy zagrodowej w gminie oraz dużego udziału aktywnych gospodarstw rolnych wykorzystujących otaczające je użytki rolne. Przestrzeń ta pełni kluczową rolę w podtrzymaniu funkcji rolniczych gminy, a jednocześnie stanowi najbardziej stabilny i najmniej podatny na presję urbanizacyjną element struktury osadniczej, powiązany bezpośrednio z ciągłym użytkowaniem gruntów o wysokiej przydatności rolniczej.

Strefa SU – strefa usługowa skupia funkcje publiczne i społeczne, koncentrując się w największych miejscowościach gminy: Rąbinie, Nielepie, Rzecinie, Starym Ludzicku, Głodzinie oraz Białej Górze. To w tych lokalizacjach znajdują się instytucje oświatowe, obiekty kultury, usługi podstawowe oraz lokalna infrastruktura społeczna, która obsługuje zarówno mieszkańców bezpośrednio, jak i pobliskie osiedla o zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej. Strefa SU wzmacnia ośrodki o największej gęstości zaludnienia i najlepszej dostępności transportowej, tworząc sieć komplementarną wobec stref SW i SJ. Jej punktowy charakter odzwierciedla realne potrzeby społeczne gminy o rozproszonej strukturze osadniczej, gdzie usługi publiczne muszą być lokalizowane przede wszystkim w miejscowościach pełniących funkcje węzłowe.

Strefa SP – strefa gospodarcza została wyznaczona w Jezierzycach, Paszęcie i Rąbinie, czyli tam, gdzie istnieją warunki do lokalizacji niewielkich zakładów produkcyjnych, magazynowych i usługowych. Ze względu na wiejski charakter gminy i brak większych ośrodków przemysłowych, strefa SP ma charakter uzupełniający, a jej podstawową rolą jest stworzenie przestrzeni dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości, przetwórstwa rolnego oraz działalności warsztatowej. Lokalizacje te są powiązane z układem komunikacyjnym, co umożliwia dogodny dostęp do terenów gospodarczych, przy jednoczesnym ograniczeniu wpływu na tereny mieszkaniowe i rolnicze.

Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji występuje w największych miejscowościach, m.in. w Batyniu, Dąbrowie Białogardzkiej, Jezierzycach, Nielepie, Rzecinie, Rąbinie czy Białej Górze. Są to tereny zieleni urządzonej, parki wiejskie, enklawy rekreacyjne, place zabaw oraz niewielkie zadrzewienia śródosiedlowe, które pełnią funkcję przestrzeni wypoczynkowej oraz poprawiają mikroklimat wsi. Strefa SN ma szczególne znaczenie w gminie o dominacji terenów otwartych, ponieważ porządkuje sposób użytkowania przestrzeni zielonych w obrębie zwartej zabudowy i zapewnia mieszkańcom dostęp do lokalnych miejsc aktywności i odpoczynku. Jej rozmieszczenie wzmacnia jakościowe walory środowiskowe miejscowości, zwiększając ich atrakcyjność osadniczą.

Strefa SC – strefa cmentarzy obejmuje tereny w Lipiu, Nielepie, Rąbinie, Starym Ludzicku i Świerznicy, czyli w najważniejszych historycznych i współczesnych ośrodkach osadniczych gminy. Lokalizacja cmentarzy odzwierciedla tradycyjny układ funkcjonalno-przestrzenny wsi, w którym nekropole sytuowano na skraju miejscowości, w powiązaniu z układem komunikacyjnym i siedliskowym. Strefa SC pełni funkcję ochronną – stabilizuje sposób użytkowania terenu i zapewnia zachowanie lokalnego dziedzictwa kulturowego, będąc integralnym elementem tożsamości osadniczej każdej z tych miejscowości.

Strefa SI – strefa infrastrukturalna występuje m.in. w Batyniu, Paszęcie, Rzecinie, Rąbinku, Rąbinie i Starym Ludzicku. Obejmuje tereny związane z podstawową infrastrukturą techniczną, taką jak przepompownie, stacje uzbrojenia sieci, lokalne urządzenia komunalne czy elementy systemu energetycznego. Ze względu na rozproszony charakter gminy i dużą powierzchnię terenów rolnych, strefa SI ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania sieci wodociągowych, kanalizacyjnych i energetycznych, a jej rozmieszczenie odwzorowuje lokalne potrzeby poszczególnych miejscowości. Stanowi ona techniczne zaplecze całego układu osadniczego, umożliwiając rozwój przestrzeni mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej.

Strefa SK – strefa komunikacyjna – obejmuje w gminie Rąbino przede wszystkim teren linii kolejowej przebiegającej przez miejscowości Gąsków, Nielep, Role, Rąbinko i Rąbino. Jej wyznaczenie ma na celu ochronę ciągłości infrastruktury transportowej o znaczeniu ponadlokalnym oraz zapewnienie możliwości jej modernizacji i utrzymania w długiej perspektywie. Strefa ta zabezpiecza korytarz transportowy przed niepożądanymi przekształceniami przestrzennymi, które mogłyby ograniczać funkcjonowanie lub przyszłą rozbudowę infrastruktury kolejowej, szczególnie w kontekście potencjalnych inwestycji związanych z poprawą dostępności komunikacyjnej regionu Pojezierza Drawskiego. Włączenie linii kolejowej do strefy SK porządkuje relacje między zabudową mieszkaniową a infrastrukturą transportową, a jednocześnie wzmacnia znaczenie osi komunikacyjnej przecinającej gminę w układzie wschód–zachód.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Tereny usług zostały uwzględnione we wszystkich strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i gospodarczych.

W planie ogólnym gminy Rąbiono wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także luki w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych strefy mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

Możliwości wyznaczania stref oznaczonych symbolami SW – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, SJ – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie $ZAP = 500$ osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 115% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania

umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Biorąc pod uwagę rzeczywiste potrzeby gminy Rąbino, należy stwierdzić, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczone zgodnie z metodologią rozporządzenia jest zawyżone w stosunku do realnych potrzeb rozwojowych. Gmina jest jednostką o wybitnie niekorzystnym układzie demograficznym. W ostatnich latach obserwuje się systematyczny odpływ zwłaszcza młodych mieszkańców do większych ośrodków miejskich.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest zbliżona do zera. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z

danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 86 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Rąbino

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
89,42	16155	641	128

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Rąbino w podziale na strefy planistyczne oraz w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego (w osobach)

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach MPZP	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ	0	39	346	385

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	0	3	74	76
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	0	9	171	180
RAZEM	0	50	591	641

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 641 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Przeprowadzona analiza wykazała, że chłonność terenów niezabudowanych w gminie Rąbino jest w zasadzie wyczerpana. Pomimo teoretycznego potencjału osadniczego określonego na poziomie około 500 osób, wynik ten dotyczy wyłącznie powierzchni już objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których większość terenów została częściowo zabudowana lub nie posiada realnych możliwości inwestycyjnych ze względu na uwarunkowania środowiskowe, infrastrukturalne lub własnościowe. Oznacza to, że rezerwy terenów mieszkaniowych, zarówno w granicach gminy Rąbino, jak i w sołectwach wiejskich, są w dużej mierze wykorzystane, a pozostałe niezabudowane działki mają charakter rozproszony, trudno dostępny lub nieatrakcyjny inwestycyjnie.

W praktyce oznacza to, że gmina osiągnęła poziom nasycenia stref zabudowy mieszkaniowej, przy którym dalsze wyznaczanie nowych terenów pod funkcje osadnicze nie znajduje uzasadnienia planistycznego ani demograficznego. W większości przypadków rozwój przestrzenny powinien następować poprzez dogęszczanie i rewitalizację istniejących struktur zabudowy, a nie poprzez ekspansję na tereny otwarte. W szczególności dotyczy to gminy, które w całości objęte jest planem miejscowym i dysponuje ograniczonymi możliwościami rozszerzenia obszarów inwestycyjnych, zwłaszcza w kierunkach cennych przyrodniczo i krajobrazowo.

Tym samym uzyskane wyniki potwierdzają, że potencjał rozwojowy gminy w zakresie stref zabudowy mieszkaniowej został w dużej mierze wyczerpany, a ewentualne nowe inwestycje powinny być ukierunkowane na poprawę jakości przestrzeni już zurbanizowanych, modernizację infrastruktury technicznej oraz racjonalne wykorzystanie istniejących zasobów przestrzennych. Takie podejście jest zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ograniczającymi nadmierne rozpraszanie zabudowy i presję na tereny o wysokich walorach przyrodniczych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 500 osoby oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 641 osób),

tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 128% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym gminy Rąbino określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy,

dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);

- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzenni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 5: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym gminy Rąbino

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1,8	60	12	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	60	15	30
strefa usługowa	2,0	60	13-15	30
strefa gospodarcza	2,0	80	13	20
strefa produkcji rolniczej	1,5	60	15	30
strefa infrastrukturalna	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji	-	-	-	50
strefa cmentarzy	-	-	-	30
strefa górnictwa	-	-	-	-

strefa otwarta	-	-	-	-
strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym gminy Rąbino nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie gminy Rąbino oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania gminy Rąbino, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Uchwałą Rady Gminy Rąbino została przyjęta Strategia Rozwoju Gminy Rąbino na lata 2024–2030, która stanowi podstawowy dokument wyznaczający kierunki polityki przestrzennej gminy. Fundamentem strategii jest wizja zrównoważonego rozwoju gminy opartego na lokalnych zasobach środowiskowych i kulturowych, a także na jej wiejskim, rolniczym charakterze oraz powiązaniach funkcjonalnych z ośrodkami ponadlokalnymi – przede wszystkim Świdwinem i Białogardem. Strategia obejmuje sferę społeczną, gospodarczą i przestrzenną, a jej konstrukcja zakłada szeroki udział społeczności lokalnej, przedsiębiorców i instytucji publicznych w procesie kształtowania kierunków rozwoju gminy.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy Rąbino wyróżnia się przede wszystkim obszary o funkcji rolniczej i przyrodniczej, które pozostają dominującym elementem krajobrazu oraz podstawą gospodarki lokalnej. Funkcja mieszkaniowo-usługowa koncentruje się w Rąbinie oraz w sieci mniejszych wsi pełniących funkcje zaplecza osadniczego, powiązanych komunikacyjnie z drogą wojewódzką nr 163 oraz linią kolejową przebiegającą przez gminę. Ze względu na brak miejskiego centrum model przestrzenny Rąbina opiera się na jednolitej, wiejskiej strukturze policentrycznej, w której poszczególne wsie pełnią funkcje komplementarne, a rdzeniem usługowym pozostaje Rąbino. Obszary leśne oraz doliny cieków wodnych wzmacniają układ ekologiczny i ograniczają presję inwestycyjną.

Strategia nie określa podwyższonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i nie wskazuje szczególnych stref intensywnego rozwoju, co wynika z diagnozy problemów społeczno-gospodarczych oraz uznania całej gminy za Obszar Strategicznej Interwencji z powodu słabej dostępności transportowej, niskiej przedsiębiorczości i strukturalnych deficytów w rolnictwie. Kierunki przestrzenne koncentrują się na racjonalnym wykorzystywaniu istniejącej zabudowy, wzmacnianiu funkcji rolniczej, rozwijaniu infrastruktury społecznej oraz gospodarczym wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, co obejmuje m.in. możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i instalacji fotowoltaicznych.

W zakresie zgodności ze Strategią Rozwoju Gminy, plan ogólny wprowadza strefy planistyczne, które są spójne z podziałem funkcjonalnym wskazanym w Strategii oraz nie pozostają w sprzeczności z przyjętą w niej strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy Rąbino. Strefy planistyczne określone w planie ogólnym odpowiadają założeniom modelu funkcjonalno-przestrzennego, co zapewnia ich zgodność zarówno z aktualnymi potrzebami, jak i z długofalowymi kierunkami rozwoju. Ponadto realizacja celów strategicznych nie wymaga tworzenia odrębnych, szczegółowych stref planistycznych w ramach planu ogólnego – ustalenia planu ogólnego gminy umożliwiają realizację celów zapisanych w strategii rozwoju i nie stoją z nimi w sprzeczności.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego

Uchwała nr XVII/214/2020 z dnia 24 czerwca 2020 r. Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego uchwalił Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Zachodniopomorskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z 2020 r., poz. 3564).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa zachodniopomorskiego określa obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym oraz regionalnym, wskazując dla nich cele i kierunki polityki przestrzennej. Gmina Rąbino została zaliczona do Obszaru Funkcjonalnego Specjalnej Strefy Włączenia o znaczeniu ponadregionalnym, obejmującego obszary wiejskie wymagające kompleksowego wsparcia rozwojowego. Są to tereny charakteryzujące się kumulacją negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych, ograniczoną dostępnością transportową oraz konfliktami przestrzennymi wynikającymi z niedostatecznego wykorzystania ich potencjału środowiskowego i kulturowego. W obszarach tych plan województwa przewiduje działania ukierunkowane na aktywizację gospodarczą w oparciu o lokalne zasoby endogeniczne, poprawę dostępności do Szczecina oraz ośrodków subregionalnych (Świdwin, Białogard), a także zwiększenie dostępności do usług edukacyjnych i zdrowotnych.

Teren gminy Rąbino znajduje się również w granicach Obszaru Funkcjonalnego subregionalnego zespołu miast Centralnej Strefy Funkcjonalnej, obejmującej m.in. Świdwin, Łobez, Połczyn-Zdrój, Drawsko Pomorskie, Czaplinek i Złocieniec. Wyznaczenie tego obszaru oparto na analizie potencjału ludnościowego, gospodarczego oraz 30-minutowej izochronie dostępności drogowej do ośrodków pełniących funkcję rdzenia CSF. Miasta te posiadają wzajemnie uzupełniające się wyposażenie w usługi administracyjne, zdrowotne, edukacyjne, kulturalne i handlowe, tworząc funkcjonalny system, z którego korzystają mieszkańcy gminy Rąbino. Pomimo braku dużego miasta o randze regionalnej w centralnej części województwa, strefa ta charakteryzuje się wewnętrzną spójnością funkcjonalną i potencjałem do prowadzenia wspólnych działań rozwojowych.

Plan województwa formułuje cele i kierunki polityki przestrzennej uwzględniające uwarunkowania środowiskowe, krajobrazowe i gospodarcze regionu. W odniesieniu do gminy Rąbino cele te dotyczą w szczególności:

- ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, w tym dolin rzecznych, korytarzy ekologicznych oraz cennych krajobrazów rolniczo-leśnych, z zachowaniem charakteru otwartego krajobrazu wsi,
- wzmacniania sieci osadniczej poprzez poprawę dostępności transportowej do ośrodków subregionalnych, w tym modernizację drogi wojewódzkiej nr 163 oraz zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej wzdłuż przebiegu linii kolejowej przez Rąbino, Nielep i Gąsków,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu kulturowego, w tym ekspozycji dominant krajobrazowych, historycznych układów ruralistycznych oraz tradycyjnych form zabudowy wiejskiej,
- rozwoju infrastruktury technicznej, w tym rozbudowy i modernizacji sieci energetycznych oraz gazowych, zgodnie z planowanymi inwestycjami regionalnymi,
- wzmacniania bezpieczeństwa publicznego poprzez uwzględnienie infrastruktury istotnej dla obronności państwa w polityce przestrzennej jednostek samorządu terytorialnego.

Usytuowanie gminy Rąbino w ramach Specjalnej Strefy Włączenia oraz Centralnej Strefy Funkcjonalnej potwierdza jej charakter jako obszaru wymagającego wsparcia inwestycyjnego, infrastrukturalnego i społecznego, przy jednoczesnym znaczącym potencjale wynikającym z zasobów środowiskowych i położenia pomiędzy głównymi ośrodkami subregionu. Ustalenia planu województwa zostały uwzględnione w wyznaczonych strefach planistycznych planu ogólnego gminy, a ich przebieg i funkcje nie pozostają w sprzeczności z kierunkami rozwoju określonymi w PZPWZ. Strefy planistyczne zostały zaprojektowane tak, aby umożliwiać realizację inwestycji wojewódzkich, w tym modernizację drogi wojewódzkiej nr 163, oraz utrzymać warunki do dalszego rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej zgodnie z zasadami polityki przestrzennej regionu.

7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 6: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Rąbino

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Obszar Natura 2000: PLH320007 Dorzecze Parsęty, PLH320061 Bystrzyno, PLH320049 Dorzecze Regi; 6 pomników przyrody w tym 7 tworów przyrody; 1 użytek ekologiczny.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	W obszarze zlewni rzeki Rega wyznaczono: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).	Uwzględniono w zakresie granic stref planistycznych. Obszary o szczególnym zagrożeniu powodzią raz na 100 lat oraz raz na 10 lat zostały włączone do strefy otwartej.
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Obszary zmeliorowane występują w obrębach ewidencyjnych Nielep oraz Dąbrowa Białogardzka.	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Nie występuje	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	Występuje 8 gminnych ujęć wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej w miejscowościach: Batyń, Rąbinko, Rąbino, Stare Ludzicko, Rzecino, Dąbrowa Białogardzka.	Włączono do strefy infrastrukturalnej.
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	Nie występują	-
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	Występuje jedno zidentyfikowane złożo w miejscowości Rąbino, które nie jest eksploatowane.	Włączono do strefy otwartej.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do księgi A rejestru zabytków - 21 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 17 obiektów.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków oraz osi widokowych.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: w obrębach ewidencyjnym Dąbrowa Białogardzka; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 202.	Wyłączono z obszaru objętego planem ogólnym.
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas III, IIIa, IIIb oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

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

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne

budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wydzielonych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urzędnictwa mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju gminy Rąbino nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np.: wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Obowiązujący w województwie zachodniopomorskim audyt krajobrazowy województwa zachodniopomorskiego, sporządzony zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi dokument identyfikujący i oceniający krajobrazy występujące na obszarze regionu oraz wskazujący krajobrazy priorytetowe wymagające szczególnej ochrony. W odniesieniu do gminy Rąbino audyt potwierdza dominację krajobrazu rolniczego wysoczyzn pomorskich oraz obecność cennych przyrodniczo dolin rzecznych Parsęty i Regi, które pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i zostały objęte formami ochrony przyrody. Wyniki audytu, w tym rekomendacje

dotyczące zachowania otwartych panoram, ochrony ciągłości przyrodniczej oraz ograniczenia presji zabudowy na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, stanowią istotny kontekst dla ustaleń planu ogólnego i powinny być uwzględniane przy kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

W granicach gminy Rąbino można wyróżnić dwa krajobrazy priorytetowe, które wynikają z dominującego użytkowania ziemi i struktury środowiskowej.

- Krajobraz wiejski wokół wsi Redło, Dziwogóra, Bronowo, Toporzyk 32-314.45-100
- Krajobraz leśny Buślarskie Góry 32-314.44-59

Krajobrazy te obejmują jedynie niewielkie fragmenty terenów leśnych i nie kształtują odrębnego typu krajobrazu w skali gminy. Oba kluczowe krajobrazy wymagają zachowania otwartych panoram oraz ograniczenia presji zabudowy, skoncentrowanych na terenach sąsiedniej gminy Połczyn-Zdrój.

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność, tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zracjonalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Obliczenia:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $1983 * 5\% = 2082$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 81\,444\text{ m}^2$

3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2044 r.

Wg GUS: $P_0 = 25,2\text{ m}^2$; $P_{-10} = 22,4\text{ m}^2$; $P_{-20} = 20,3\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 30,8\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 30,1\text{ m}^2$

Jeżeli P_{20} wyliczone według wzorów < 40 – zgodnie z par. 3 pkt. 8, $P_{20} = 40$

Wybór wariantu korzystniejszego = $40,0\text{ m}^2$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 2082 - (81\,444 / 40,0) = 46\text{ osoby}$$

Na podstawie par. 3 p. 9 pp. 2 rozporządzenia, ponieważ liczba mieszkańców gminy nie przekracza 5000 osób a w wyniku przeprowadzonych obliczeń uzyskano wartość poniżej 500 - dopuszcza się przyjęcie, że ZAP wynosi 500 osób.

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp i decyzjach administracyjnych. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych areałów gruntów rolnych czy przyrodniczo cennych. Jest to więc instrument ograniczający nadmierne rozlewianie się zabudowy, a zarazem podstawa do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w mpzp.

II. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Rąbino stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego miasta i gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:20 000,

- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:20 000.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt. 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych oraz kontury budynków pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGİB, z dnia 07.08.2024 r.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Osłony Przeciwsuwiskowej
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapi.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchome (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;

- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).