UCHWAŁA NR XLII/393/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 27 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z uchwałą nr XXII/183/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca", zmienioną uchwałą nr XXXI/276/2017 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 30 czerwca 2017 r. oraz zmienioną uchwałą nr XXXIX/354/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 28 lutego 2018 r., uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, zwaną dalej „zmianą studium".

2. Zmiana studium obejmuje swym zasięgiem:

- Teren I – w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca,
- Teren II – w rejonie ul. Różanej w mieście Dobrzyca,
- Teren III – w miejscowości Galew,
- Teren IV – w miejscowości Karmin,
- Teren V – w miejscowości Trzebowa.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

1) część tekstowa: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – tekst ujednolicony" – załącznik nr 1;
2) rysunek nr 1 w skali 1:25 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – uwarunkowania przestrzenne" – załącznik nr 2;
3) rysunek nr 2 w skali 1:25 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – kierunki zagospodarowania przestrzennego" – załącznik nr 3;
4) rysunek nr 3 w skali 1:25 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – polityka ochronna" – załącznik nr 4;
5) rysunek nr 4 w skali 1:5 000: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – miasto Dobrzyca – polityka ochronna" – załącznik nr 5;
6) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – załącznik nr 6.

§ 3. Tracą moc uchwały, w zakresie uregulowanym niniejszą zmianą studium:

1) nr VII/55/99 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 29 kwietnia 1999 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca;

2) nr XXIX/176/05 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca

3) nr X/46/2011 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Witalis Półrolniczak

Projekt zmiany studium gminy Dobrzyca (oznaczony zmianą nr 13) – znajduje się na stronach 242-267 oznaczony kolorem niebieskim

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/393/2018

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 27 czerwca 2018 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

tekst ujednolicony

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA.

- tekst ujednolicony -

załącznik nr 4
do Uchwały nr X/46/11
Rady Gminy Dobrzyca
z dnia 29 czerwca 2011 r.

Zespół autorski zmiany studium:
mgr Michał Dudziński
członek ZOIU nr Z-363
mgr inż. arch. Olga Susicka – Banasiak

Dobrzyca, 2009, 2011

Załącznik do uchwały Nr XXIX/176/05
Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 grudnia 2005 r.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

TEKST JEDNOLITY

Dobrzyca, kwiecień 2005 r.

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Regina Skiba
członek ZOIU – Z-16
mgr inż. arch. Joanna Skiba – Szewrańska
mgr Jadwiga Koryńska

W opracowaniu wykorzystano „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca" sporządzone przez:
mgr inż. arch. Adam Gogolewski, mgr inż. arch. Bolesław Bąkowski, mgr inż. arch. Tomasz Gorzelany, mgr Jadwiga Koryńska, mgr Tomasz Marszał

SPIS TREŚCI:

CZĘŚĆ I
INFORMACJE OGÓLNE

1. Wprowadzenie
2. Podstawa opracowania
3. Cel, przedmiot i zakres opracowania
4. Forma opracowania
5. Procedura formalno-prawna

CZĘŚĆ II
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania zewnętrzne
   1.1. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy
   1.2. Uwarunkowania wynikające z powiązań funkcjonalno-przestrzennych i przyrodniczych
   1.3. Zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju
   1.4. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

2. Uwarunkowania wewnętrzne
   2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu
   2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
   2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska
      2.3.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
      2.3.2. Uwarunkowania wynikające z wielkości i jakości zasobów wodnych
      2.3.3. Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
   2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   2.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
   2.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   2.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy
   2.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów
   2.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   2.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   2.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
   2.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   2.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

2.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

CZĘŚĆ III
CELE I KIERUNKI ROZWOJU

1. Cele rozwoju
2. Kierunki rozwoju
2.1.Strefy polityki przestrzennej określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa
2.1.1. Strefa intensywnej gospodarki rolnej
2.1.2. Strefa rolno-leśna z wielofunkcyjnym rozwojem wsi
2.2.Kierunki rozwoju osadnictwa

CZĘŚĆ IV
USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna
1.2. Strefy funkcjonalno-krajobrazowe
1.2.1. Strefa G – przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego i nasilonych procesów urbanizacyjnych
1.2.2. Strefa R - strefa rolniczo-mieszkaniowa
1.2.3. Strefa W - strefa wypoczynkowo-mieszkaniowa
1.2.4. Strefa E - strefa ochrony zasobów przyrodniczych
1.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów
2.1. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego
2.2. Ogólne zasady kształtowania terenów zabudowy
2.3. Zasady kształtowania funkcji w ramach terenów rozwojowych
2.3.1. Zasady kształtowania terenów mieszkalnictwa
2.3.2. Zasady kształtowania terenów usług komercyjnych i drobnej produkcji
2.3.3. Zasady kształtowania terenów aktywizacji gospodarczej i przemysłu
2.3.4. Zasady kształtowania terenów usług publicznych
2.3.5. Zasady kształtowania terenów rekreacji indywidualnej
2.4. Zasady kształtowania zabudowy na terenach wiejskich
3. Tereny wyłączone spod zabudowy
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
4.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska
4.2. Główne kierunki działań
4.2.1. Ochrona terenów zielonych
4.2.2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych
4.2.3. Ochrona gleb
5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   6.1. Układ komunikacyjny
   6.2. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne
   6.3. Elementy systemu komunikacyjnego
   6.4. Komunikacja samochodowa
      6.4.1. Założenia kształtowania systemu komunikacji samochodowej
      6.4.2. Parametry układu komunikacji kołowej
   6.5. Komunikacja kolejowa
   6.6. Komunikacja rowerowa
   6.7. Komunikacja piesza
   6.8. Komunikacja zbiorowa
7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej
   7.1. Zaopatrzenie w wodę
   7.2. Odprowadzenie ścieków
   7.3. System elektroenergetyczny
   7.4. System telekomunikacyjny
   7.5. Gospodarka cieplna
   7.6. System gazowniczy
   7.7. Gospodarka odpadami
8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   8.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu lokalnym
9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
   9.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym
   9.2. Propozycje w zakresie komunikacji
   9.3. Propozycje w zakresie infrastruktury technicznej
   9.4. Propozycje w zakresie ochrony przyrody
   9.5. Propozycje w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury
   9.6. Propozycje w zakresie gospodarki wodnej
10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych
11. Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości
12. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m^2
13. Obszary przestrzeni publicznej
14. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
15. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
16. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
17. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
18. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
19. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
20. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
21. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
22. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

CZĘŚĆ V

1. Postępowanie planistyczne
2. Stan opracowań planistycznych
3. Wykaz opracowań planistycznych wskazanych do wykonania

CZĘŚĆ VI

1. Wykaz materiałów wyjściowych

CZĘŚĆ I
INFORMACJE OGÓLNE

1. WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 87, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. straciły moc 31 grudnia 2003 r. W związku z tym obowiązujący na obszarze gminy Dobrzyca miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z tym dniem również utracił swoją ważność.

W celu określenia polityki przestrzennej gminy sporządzone zostało „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca" uchwalone uchwałą Nr VII/55/99 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 29 kwietnia 1999 roku.

Jedynymi obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego jest: wycinkowe plany w miejscowościach:

- Dobrzyca (uchwała Nr XXXI/207/02 RG Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.),
- Karmin (uchwała Nr XXXI/208/02 RG Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.),
- Karminek (uchwała Nr XXXI/209/02 RG Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.),
- Koźminiec (uchwała Nr XXXI/210?02 RG Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.),
- Lutynia (uchwała Nr XXXI/211/02 RG Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.).

oraz uchwała nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, ze zmianami.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

W związku ze złożonymi w międzyczasie wnioskami oraz zmianami wynikającymi ze zmiany uwarunkowań i dotychczasowego zagospodarowania wystąpiła konieczność częściowej zmiany uchwalonego w 1999 r. „Studium" (uchwała Nr XVI/99/04 RG Dobrzyca z dnia 31 sierpnia 2004 r., w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na obszarze wsi: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Gustawów, Karminek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebowa oraz uchwała Nr XXII/134/05 RG Dobrzyca z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium na obszarze wsi Karmin).

Podstawę prawną opracowania zmiany studium stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

3. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

3.1. Cel opracowania zmiany studium

Celem niniejszego opracowania jest dostosowanie studium do zmienionych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego i potrzeb rozwojowych gminy.

3.2. Przedmiot i zakres opracowania

Zmiana studium obejmuje część obszaru gminy w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Gustawów, Karmin, Karminek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebowa.

Zakres opracowania wynika z art. 10, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium zgodnie z cytowaną ustawą nie jest aktem prawa miejscowego i tym samym nie stanowi podstawy do wydawania decyzji administracyjnych (m. in. decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Natomiast podejmowane uchwały w sprawie planów miejscowych nie powinny w swych ustaleniach naruszać przyjętych ustaleń studium.

4. FORMA OPRACOWANIA

Część graficzną zmiany studium sporządzono w skali w jakiej zostało sporządzone pierwotne tzn. 1 : 25 000 stanowiącą zał. Nr 1 – 3 do uchwały, zestawienie terenów stanowiące zał. Nr 4 do uchwały oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium stanowiące zał. Nr 5 do uchwały.

Opracowano również jednolity tekst studium zgodnie z ustawą i rozporządzeniem wykonawczym (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

5. PROCEDURA FORMALNO – PRAWNA

Procedura formalno-prawna wynika z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

CZĘŚĆ II
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

1.1. Uwarunkowania wynikające z położenia gminy

Gmina Dobrzyca położona jest w północno-zachodniej części dawnego województwa kaliskiego oraz w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego w obrębie dwóch mezoregionów: Równiny Rychwalskiej i Wysoczyzny Kaliskiej będących częścią makroregionu Nizina Południowowielkopolska.

Od północy gmina graniczy z gminami: Jarocin i Kotlin, od wschodu z gminą Pleszew, od południa z gminami Raszków, Krotoszyn i Rozdrażew, od zachodu z gminą Koźmin.

Powierzchnia gminy wynosi 116 km^2, w tym użytki rolne zajmują 9695 ha, lasy 844 ha. W roku 1999 ludność gminy liczyła 8314 osób, w tym 4078 mężczyzn i 4236 kobiet i stanowiła 0,25% ludności województwa wielkopolskiego.

Główną funkcją gminy jest produkcja rolnicza. Na terenie gminy w niewielkim stopniu rozwinął się przemysł (przetwórstwo rolno-spożywcze, drzewny).

Na terenie gminy występuje wysoki wskaźnik bezrobotnych – w 2000 r. stopa bezrobocia wynosiła 20,7%, przy średniej w województwie 12,5%. Pomimo tego

ludność wykazuje dużą aktywność gospodarczą. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 100 osób stawia gminę na średniej pozycji w województwie. We wsi Dobrzyca zlokalizowane są podstawowe usługi publiczne oraz rozwijają się usługi komercyjne. Planowane tereny pod lokalizację działalności gospodarczej stanowią potencjalne źródło wzrostu gospodarczego oraz pozyskiwania nowych miejsc pracy. Realizacja zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni przyczyni się do rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej o znaczeniu ponadlokalnym.
Z terenami ościennych gmin występują powiązania sieciami infrastruktury technicznej. W powiązaniach zewnętrznych gmina wykazuje ciążenia do Pleszewa – ośrodka regionalnego o mocno rozbudowanej infrastrukturze społecznej.

1.2. Uwarunkowania wynikające z powiązań funkcjonalno-przestrzennych i przyrodniczych

a) Powiązania komunikacyjne

Na obszarze gminy Dobrzyca występują drogi o znaczeniu powiatowym i gminnym powiązane w rejonie Pleszewa z drogami: krajową nr 11 planowaną do przekształcenia w ekspresową S relacji Kołobrzeg – Poznań – Ostrów Wlkp – Kępno – Bytom i drogą krajową nr 12 planowaną do przekształcenia w drogę główną ruchu przyspieszonego relacji Głogów – Leszno – Gostyń – Jarocin – Pleszew – Kalisz – Sieradz. Odległość Dobrzycy od dróg krajowych wynosi ok. 8 i 11 km. Odległość do najbliższej stacji kolejowej w Pleszewie – Kowalewie wynosi ok. 8 km. Stacja zlokalizowana jest przy trasie kolejowej Poznań – Ostrów Wlkp – Kępno – Katowice będącej w trakcie modernizacji.

b) Powiązania infrastrukturalne

W zakresie energetyki: przez teren gminy Dobrzyca przebiega linia energetyczna NN 400 kV relacji Poznań Plewiska – Ostrów Wlkp będąca w trakcie realizacji. Ponadto istnieją również powiązania siecią energetyczną średniego napięcia SN 15 kV z ościennymi gminami.

W zakresie gazownictwa: występuje powiązanie z gminą Kotlin obszarem *i terenem* górniczym „Jarocin I" oraz gazociągami kopalnianymi i wysokiego ciśnienia.

W zakresie infrastruktury społecznej: usługi ponadlokalne w zakresie oświaty na poziomie szkolnictwa średniego i wyższego, specjalistycznych usług zdrowia, usług komercyjnych oraz kultury przede wszystkim z Pleszewem.

c) Powiązania przyrodnicze

Istotnymi czynnikami wywierającymi wpływ na kształtowanie osadnictwa i warunki życia mieszkańców są elementy środowiska przyrodniczego. Dla rozwoju gminy i jakości życia jej mieszkańców najważniejszymi są przedstawione poniżej uwarunkowania zewnętrzne wynikające ze struktur przyrodniczych:

- do części wschodniej granicy gminy przylega obszar chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy" proponowany jako specjalny obszar ochrony siedlisk w ramach europejskiej sieci „Natura 2000", a znaczna część wsi Koźminiec wchodzi w jego skład, co powinno zobowiązywać do prowadzenia odpowiedniej polityki zgodnej z zasadą rozwoju zrównoważonego

i przestrzegania nakazów i zakazów zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego nr 6 z dnia 22 stycznia 1993 r. o utworzeniu obszaru chronionego krajobrazu,

- przez gminę południkowo przebiega dolina rzeki Lutyni stanowiąca korytarz wysokiej aktywności przyrodniczej,
- bardzo ważnymi elementami przyrodniczymi są przebiegające przez teren gminy granice obszaru zasobowego zbiornika wód czwartorzędowych. Sprzyja to zaopatrzeniu ludności gminy w wodę, ale jednocześnie zobowiązuje do generalnego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej,
- w północnej części gminy na terenie wsi Lutynia znajduje się obszar górniczy gazu ziemnego „Jarocin I" ustanowionego przez Ministra Środowiska decyzją nr Dge/MS/487-5653/2002 z dnia 17 października 2002 r., i zarejestrowanego pod nr 2/2/221. Bliskość występowania złóż gazu stwarza korzystne warunki dla zaopatrzenia ludności w gaz,
- system przyrodniczy gminy związany głównie z obszarami dolinnymi wzbogacony jest przez nieliczne powierzchnie leśne,
- system przyrodniczy może być wzmocniony przez budowę zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni, który pełniłby funkcje ekologiczne i przeciwpowodziowe (wyrównywanie przepływów, zapewnienie odpowiedniego przepływu biologicznego, poprawa stanu jakości wód rzecznych), a także funkcje rekreacyjne.

Poza warunkami korzystnymi należy także zwrócić uwagę na sytuacje konfliktowe, szczególnie:

- duże zanieczyszczenie cieków wodnych pokrywające się z występowaniem zbiorników wód podziemnych wymagających szczególnej ochrony, a brak oczyszczalni ścieków i rozwiązanego problemu kanalizacji rozdzielczej. Chociaż aktualnie trwają przygotowania do realizacji gminnej oczyszczalni ścieków w Dobrzycy i sieci kanalizacyjnej.

1.3. Zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju

Obecnie trwają prace nad aktualizacją „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju" opracowanej i przyjętej przez Sejm RP w 2000 r. (M.P. Nr 26 z 16 sierpnia 2001 r., poz. 432).

Konieczność jej aktualizacji wynika z:

a) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
b) faktu wejścia Polski z dniem 1 maja 2004 r. do UE,
c) zmian, jakie zaszły w polskiej przestrzeni w ciągu ostatnich lat,
d) krajowych i zagranicznych dokumentach dotyczących planów rozwoju, strategii, raportów kohezyjnych, materiałów studialnych i opracowań naukowych.

Jedną z ważniejszych zasad przyjętych w projekcie koncepcji jest poprawa relacji transportowych Polski z Europą drogowych i kolejowych tzn. tworzenie Pan-Europejskich korytarzy transportowych, z których 4 przechodzą przez Polskę, w tym: autostrady A-1, A-2, A-4 i droga ekspresowa Warszawa-Suwałki-Kowno (Via Baltica) oraz linii kolejowych E-20, E-30 i E-65. Dotyczy to również rozwoju komunikacji lotniczej.

Kolejną zasadą jest harmonizowanie rozwoju systemu osadniczego, którego rozwój powinien zmierzać w kierunku:

a) wzmocnienia układów metropolitalnych,

b) utrzymania historycznie ukształtowanych, policentrycznych aglomeracji wielkomiejskich i dużych miast,
c) względnie równomiernego rozmieszczenia miast średnich spełniających rolę wielofunkcyjnych ośrodków usług wyższego rzędu,
d) zachowanie względnie gęstej sieci równomiernie rozmieszczonych miast małych i rozwiniętych demograficznie osiedli wiejskich.

Natomiast podstawową zasadą rozwoju kraju jest przyjęcie zasady „rozwoju zrównoważonego".

1.4. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Kierunki zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego sprowadzają się do:

- wskazań w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- ochrony obszarów o specjalnych walorach,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju osadnictwa,
- powiązania komunikacyjne i infrastrukturalne,
- obszary problemowe i metropolitalne oraz obszary wsparcia,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie województwa uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa oraz te inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

Propozycje obejmujące zadania ponadlokalne przewidziane do realizacji w granicach gminy Dobrzyca są następujące:

a) ***Komunikacja:***
   - lepsze przystosowanie rzeki Prosny dla celów turystycznych,
   - realizacja transwojewódzkiej ścieżki rowerowej,

b) Infrastruktura techniczna:
   - realizacja linii energetycznej NN 400 kV,
   - realizacja gazociągu magistralnego w.c. DN 1 000 relacji Odolanów – Wydartowo,

c) ***Gospodarka wodna i ochrona wód:***
   - realizacja zbiornika retencyjnego „Lutynia" na rzece Lutyni,
   - ochrona obszaru szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona,
   - ochrona głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 311,

d) Obszary o specjalnych walorach:
   - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy",
   - pomniki przyrody,
   - gleby wysokiej bonitacji,

e) ***Rozwój osadnictwa:***
   - utrzymanie istniejącej hierarchii jednostek osadniczych,

- miasto Pleszew (siedziba powiatu) jako centrum aktywizacji życia o znaczeniu subregionalnym i miejsce koncentracji usług i urządzeń ponadlokalnych dla obsługi mieszkańców m. in. gminy Dobrzyca,
- niewielkie zmniejszenie się liczby ludności na terenie gminy.

Zgodnie z cytowanym wyżej Planem województwa gmina Dobrzyca zaliczona została do strefy intensywnej gospodarki rolnej i strefy rolno-leśnej z wielofunkcyjnym rozwojem.

1.5. Uwarunkowania wynikające z rozwoju osadnictwa – funkcje gminy

Podstawową funkcją gminy jest produkcja rolnicza i związane z nią przetwórstwo rolno-spożywcze. Szanse dla intensyfikacji funkcji tkwią w warunkach naturalnych, potencjale produkcyjnym i społecznym sieci osadniczej.

Preferowane kierunki rozwoju funkcji to:

- ***rozwój rolnictwa i przemysłu rolno-spożywczego,***
- ***rozwój funkcji wydobywczej (gaz ziemny),***
- ***rozwój drobnej wytwórczości oraz usług komercyjnych.***

W systemie osadniczym miejscowość gminna Dobrzyca pełni rolę ośrodka podstawowego, lokalnego, obsługującego rolnictwo. Stanowi ponadto miejsce krajoznawcze o znaczeniu regionalnym. Konieczny jest przyspieszony rozwój infrastruktury technicznej (w tym budowa oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej) i społecznej, w tym funkcji związanej z obsługą turystyki. W zakresie rozwoju sieci osadniczej należy przeciwdziałać procesom nadmiernego rozpraszania zabudowy.

2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Gmina Dobrzyca powstała w roku 1975 w wyniku nowego podziału administracyjnego kraju. Przed tym okresem wsie z terenu gminy położone były w Powiecie Pleszewskim. Struktura osadnicza została ukształtowana w okresie powiatów i pozostała prawie nie zmieniona.

Gminę zamieszkiwało 8314 osób (dane za rok 1999), a obecnie wg danych gminy 8460. Wg prognoz demograficznych liczba ludności ulegać będzie systematycznemu pomniejszeniu i w roku 2010 osiągnie poziom około 8 000 osób.

Sieć osadniczą tworzy 17 wsi sołeckich (liczba miejscowości jest wyższa i wynosi 19). Ośrodkiem gminnym jest Dobrzyca – dawne miasto, które swe prawa utraciło w 1934 roku. Pozostałe jednostki osadnicze pełnią funkcje pomocnicze – wsie: Galew, Koźminiec, Sośnica oraz podstawowe – pozostałe wsie. Ośrodek gminny oraz ośrodki pomocnicze pełnią funkcje usługowe, mieszkaniowe i rolnicze, natomiast ośrodki podstawowe pełnią funkcje rolnicze z niewielkim udziałem usług podstawowych.

Charakterystykę sieci osadniczej zawiera poniższe zestawienie:

L.p.	Wieś	Powierzchnia wsi w ha	Liczba mieszkańców	Wyposażenie w infrastrukturę społeczną	Obiekty dziedzictwa kulturowego	Aktywności gospodarcze	Powiązania komunikacyjne	Potencjały rozwojowe	Wyposażenie w infrastrukturę techniczną
1.	Dobrzyca	1971	3154	Szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkole, ośrodek zdrowia, apteka, administr. samorządowa, Gminny Ośrodek Kultury Ochotn. Straż Pożarna, Bank Spółdzielczy, gminne boisko sportowe, targowisko, cmentarz, poczta, restauracja, biblioteka	kościół, pałac, park, loża masońska, monopter, dom ogrodnika, zajazd, dom, kościół poewzngelicki, zespół dworski Augustynów domy mieszkalne, dawna szkoła protestancka, stacja kolei wąskotorowej, poczta, dawny cmentarz, Pomnik St. Mikołajczyka	Dobrzyckie Z-dy Obuwia, Vitax, G.S SKR, mleczarnia, wytwór. wyrobów dekorac. z gipsu, piekarnia, przetwórnia mięsa ADROS, RSP N. Świat, tartak, prod. galanterii drewnianej, z-d wytwórczy konstrukcji metalowych	Bezpośrednie powiązanie z układem dróg powiatow.	zespół pałacowo-parkowy (rozwój funkcji turystycznej) rozwój przemysłu rolno-spożywczego na bazie terenów SKR i RSP	wodociąg, kanalizacja na terenie zakładów, sieć gazowa, linie energetyczne, linie telefoniczne, 2 bazy telefonii komórkowej
2.	Czarnuszka	499	151		zespół dworski, stodoła, dom mieszkalny, zespół dworski Marianów	PGR Taczanów, przetwórstwo rolno-spożywcze	,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne
3.	Fabianów	525	671	boisko sportowe, Ochotnicza Straż Pożarna, Dom Pomocy Społecznej, restauracja, sala wiejska	pałac, park dawna cegielnia, szkoła, dom mieszkalny	RSP, zakład produkcji betoniarskiej (stropy Teriva)	,,	Rozwój poza-Rolniczych funkcji gospodarcz., rozwój przemysłu na bazie wytwórni kruszyw	wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne
4.	Galew	976	521	szkoła podstawowa, ochotnicza Straż Pożarna	szkoła, zagroda, stodoła, domy mieszkalne, wiatrak koźlak	SKR, wytwórnia kotłów c.o., wytwórnia pasz	,,	rozwój przetwórstwa rolno-spożyw na bazie ist. obiektów i terenów SKR	wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne

5.	Izbiczno	490	235	Ochotnicza Straż Pożarna, sala wiejska	stodoła, domy mieszkalne, dawna szkoła	wytwórnia kotłów c.o.	,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne sieć gazowa
6.	Karmin	1241	428	szkoła podstawowa, przedszkole, boisko sportowe, cmentarz	spichlerz, zespół kościoła parafialnego, zespół dworski, park	PGR Karmin	,,	rozwój przetwórstwa rolno-spożywn a bazie ist. obiektów i terenów PGR	wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne, sieć gazowa
7.	Karminek	224	248	restauracja, boisko sportowe	szkoła, chlew, domy mieszkalne	kotlarstwo, stolarstwo, ślusarstwo	,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne, sieć gazowa
8.	Karminiec	558	230	sala wiejska, Ochotnicza Straż Pożarna, boisko sportowe	szkoła, sala wiejska, domy mieszkalne		,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne, sieć gazowa
9.	Koźminiec	960	631	szkoła podstawowa, przedszkole, boisko, bar	kościół, szkoły, zagrody, domy mieszkalne, biblioteka, sklep, bar, chlewy, obora	stolarstwo, tartak, produkcja zmiczy	,,	rozwój branży drzewnej	wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne,
10.	Lutynia	678	389	szkoła podstawowa, przedszkole, boisko sportowe, cmentarz	zespół dworski, park, kościół	PGR Rusko – Ruda, RSP Fabianów-Lutynia	,,	rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej na bazie projekt. zbiornika retencyjnego	wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne
11.	Polskie Olędry	734	411	biblioteka, sala wiejska	szkoła, chlew, domy mieszkalne, wiatrak	wytwórnia pasz i koncentratów, produkcja stolarki	,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne,
12.	Sośnica	1108	577	szkoła podstawowa, przedszkole, Ochotnicza Straż Pożarna, sala wiejska, punkt poczto-	dwór, spichlerz, kościół, dawny cmentarz, szkoła, dawny gościniec, wiatrak	SKR, produkcja stolarki aluminiowej, wytwórnia pasz, kotlarstwo,	,,	rozwój przetwórstwa rol no-spożywcz na bazie ist.	wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne,

				wy, cmentarz	domy mieszkalne, zespół dworski	ślusarstwo		obiektów i terenów	
13.	Sośniczka	301	111		zespół szkolny, zagrody, domy mieszkalne, wiatrak-koźlak		,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne
14.	Strzyżew	514	255	sala wiejska, boisko, Ochotnicza Straż Pożarna	szkoła, obora, domy mieszkalne		,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne, sieć gazowa
15.	Trzebin	425	151	boisko sportowe, sala wiejska	dwór, park, cmentarz, dom mieszkalny		,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne
16.	Trzebowa	416	271		zespół dworski, park	RSP Trzebowa, ferma indyków	,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne, sieć gazowa
17.	Gustawów						,,		wodociąg, linie energetyczne, linie telefoniczne

2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Estetyka i funkcjonalność przestrzeni, to dwa komponenty ładu przestrzennego. Na obszarze gminy spotyka się zarówno przykłady funkcjonalnej i uporządkowanej architektury i urbanistyki – często o znaczących walorach historycznych i kulturowych, ale obserwuje się także zabudowę dysfunkcjonalną, o niskiej jakości technicznej i walorach estetycznych. Wartość krajobrazu jest w wielu przypadkach obniżona wskutek nieracjonalnej i nie liczącej się z przyrodą zabudowy.

W wyniku tradycyjnych wzorców dziedziczenia gruntów rolnych osadnictwo wiejskie jest nadmiernie rozproszone, a wsie zbyt rozciągnięte wzdłuż szlaków komunikacyjnych, co znacznie utrudnia rozbudowę sieciowych urządzeń infrastrukturalnych.

Krajobraz wsi wskutek powszechnych w okresie socjalizmu zuniformizowanych wzorców architektonicznych jest w większości nieestetyczny, a chaos budowlany na obszarach wiejskich utrzymuje się także obecnie.

Wiele dróg przechodzących przez wsie nie ma wydzielonych chodników, a poza obszarami zabudowanymi poboczy, co zmniejsza bezpieczeństwo ruchu pieszego i rowerowego.

Ład przestrzenny jest zakłócony również brakiem estetyki i niską funkcjonalnością małej architektury, w tym wielkoformatowych reklam umieszczanych przy drogach wyjazdowych z miejscowości lub wywieszanych na fasadach domów. Nadmiarowi informacji reklamowej towarzyszy jednocześnie brak ujednoliconych systemów informacji użytkowej.

Gmina nie jest też gminą czystą, chociaż ostatnio można zanotować poprawę. Występują dzikie wysypiska ~~śmieci~~ *odpadów*, zaśmiecone są lasy i przydrożne rowy, fasady domów są często zniszczone, a zaplecza zaśmiecone. Często zabłocone są drogi zwłaszcza przy wyjazdach z pól.

2.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego

2.3.1. Uwarunkowania wynikające z rzeźby terenu i występowania gleb chronionych

Nizinne ukształtowanie gminy nie stwarza problemów w zagospodarowywaniu terenów z wyłączeniem obszarów dolinnych, które powinny pozostać terenami otwartymi pełniącymi funkcje ciągów ekologicznych.

Na przeważającej części gminy występują dobre i bardzo dobre gleby. Są to gleby brunatne, wytworzone z piasków gliniastych. Przeważa III klasa bonitacyjna gleb stanowiąca 54,4% ogólnej powierzchni gruntów rolnych, klasa IV stanowi 23,6%.

Użytki zielone występują w dnach dolin rzecznych i lokalnie na nisko położonych przydolinnych fragmentach wysoczyzny morenowej.

Wskazana jest zatem ochrona gruntów o najwyższej przydatności rolniczej przed zmianą sposobu użytkowania. Gleby klas II-IV są odpowiednie do upraw buraka cukrowego, pszenicy, jęczmienia oraz upraw specjalistycznych i sadownictwa. Obszar gminy zaliczony jest do regionu intensywnej produkcji rolniczej. Nowa zabudowa mieszkaniowa i inna powinna być koncentrowana w pobliżu terenów już zainwestowanych. Ponadto na cele inwestycyjne powinny być wykorzystywane tereny słabych gleb.

2.3.2. Uwarunkowania wynikające z występowania surowców mineralnych

Obszar gminy zasobny jest w surowce ilaste. Eksploatację ograniczają gleby dobrych klas bonitacyjnych (II-IV).

Udokumentowane złoże glin zwałowych i iłów plioceńskich występuje w Fabianowie.

Na terenie gminy Dobrzyca znajduje się rozpoznane i udokumentowane złoże gazu ziemnego „Jarocin"

2.3.3. Uwarunkowania wynikające z występowania świata roślinnego i zwierzęcego

Gmina charakteryzuje się bardzo niskim wskaźnikiem lesistości wynoszącym 7,24% (średnia dla dawnego województwa kaliskiego 23,6%, a dla kraju 27,9%). Największy kompleks leśny występuje w południowo-wschodniej części gminy. Jest to las na siedlisku lasu mieszanego z drzewostanem w wieku ok. 80 lat.

Lasy te wchodzą w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy", który utworzono rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego z dnia 22 stycznia 1993 r. dla ochrony unikalnych w skali europejskiej dębowych lasów z charakterystyczną fitosocjologią zespołów roślinnych występujących w tym rejonie.

Jedynie w zachodniej części występują lokalnie młodniki. W drzewostanie przeważa sosna, buk, klon, grab i modrzew. Na południe od wsi Koźminiec występuje las na siedlisku boru mieszanego świeżego. W drzewostanie przeważa sosna.

W dolinach rzecznych występują podmokłości, duże kompleksy łąk, a nieliczne torfowiska stanowią najwartościowszą grupę zbiorowisk roślinnych nieleśnych.

Charakterystycznym elementem krajobrazu gminy są pasy wiatrochronne. Sadzone były głównie wzdłuż kierunku NW – SE w celu ochrony pól uprawnych przed wiatrami. W drzewostanie przeważa świerk i topola. Podszyt stanowią krzewy – tarnina i kruszyna.

Występujące na terenie gminy parki dworskie, zieleńce, zieleń ogrodów działkowych, zieleń cmentarna i pasy wiatrochronne wzbogacają system ekologiczny gminy.

Obszary rolne przedstawiają pewną wartość pod względem szaty roślinnej, gdyż bogata roślinność tworzona przez gatunki synantropijne porastająca miedze wzbogaca krajobraz zarówno w sensie ekologicznym jak i estetycznym.

Wskazane jest wzmocnienie systemu ekologicznego gminy poprzez wprowadzenie dolesień na słabych glebach, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.

2.3.4. Uwarunkowania wynikające z klimatu i stanu środowiska atmosferycznego

Klimat pozostający pod zdecydowanym wpływem mas powietrza polarnomorskiego z przeważającymi wiatrami z sektorów zachodniego i południowo-zachodniego stwarza korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa.

Lokalne warunki klimatyczne są zróżnicowane. Najdogodniejsze warunki dla osadnictwa posiada obszar wysoczyzny. Szczególnie niekorzystne warunki panują w dolinie Lutyni będącej rynną spływu mas wychłodzonego powietrza. Tutaj też kumulują się zanieczyszczenia z zakładów wytwórczych.

Uciążliwość związaną z hałasem notuje się wzdłuż tras komunikacyjnych.

2.3.5. Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Gmina położona jest w rejonie rozwoju produkcji rolniczej i przemysłowej. Korzystne warunki środowiska przyrodniczego wyrażające się:

- rzeźbą terenu,
- wysoką wartością produkcyjną gleb,
- dobrymi warunkami agroklimatycznymi,
- brakiem większych źródeł degradacji środowiska

predystynują gminę do rozwoju funkcji rolniczej wysokotowarowej.

Użytki rolne zajmują 83,2% powierzchni ogólnej gminy, w tym grunty orne stanowią 95,5% użytków rolnych. Gmina cechuje się niskim udziałem użytków zielonych. Łąki i pastwiska stanowią 4,1% powierzchni użytków rolnych, co ogranicza rozwój hodowli bydła. Produkcja roślinna stanowi zatem główny kierunek produkcji rolniczej.

Średnia powierzchnia indywidualnych gospodarstw rolnych wynosi 10,6 ha. Stwarza to szanse na wytrzymanie konkurencji w warunkach przynależności kraju do Unii Europejskiej. Sukcesywna przebudowa struktury agrarnej w kierunku powstawania gospodarstw wielkoobszarowych farmerskich oraz gospodarstw specjalistycznych powyżej 10 ha powinna być zadaniem gminy na najbliższe lata. Ponadto rozwój rolnictwa powinien przebiegać w kierunku ekologizacji – produkcji zdrowej żywności.

Czynnikami warunkującymi rozwój rolnictwa są:

- ***optymalne wykorzystanie możliwości produkcyjnej gleb,***
- ***rozwój przemysłu rolno-spożywczego,***
- ***rozwój infrastruktury technicznej w miarę potrzeb społecznie pożądanych,***
- ***rozwój infrastruktury okołorolniczej – np. doradztwo rolnicze, spółdzielczość, inne usługi związane z obsługą rolnictwa,***
- ***rozwój agroturystyki w oparciu o istniejące walory środowiskowe i kulturowe (zwłaszcza w rejonie planowanego zbiornika retencyjnego).***

2.3.6. Uwarunkowania wynikające z wielkości i jakości zasobów wodnych

Dolina rzeczna Lutyni wraz z dolinkami bocznymi stanowią ważne ciągi ekologiczne o wysokiej aktywności przyrodniczej.

Rzekę Lutynię charakteryzują nierównomierne i niskie przepływy, co czyni ją podatną na zanieczyszczenia. W okresie bardzo wysokich przepływów istnieje zagrożenie powodziowe. Istnieją zatem uwarunkowania dla lokalizacji zbiornika retencyjnego „Lutynia", który oprócz funkcji retencyjnej pełniłby funkcje rekreacyjne.

Stan sanitarny cieków wodnych jest zły z powodu nieuregulowanej gospodarki wodno-ściekowej.

Wschodnia część gminy leży w obrębie obszaru zasobowego wód podziemnych poziomu czwartorzędowego. Z wód tych zaopatrywana jest ludność gminy. Ujęcia wody znajdują się we wsiach: Dobrzyca, Lutynia, Fabianów, Czarnuszka, Karmin, Karminek, Trzebowa, Koźminiec.

Studnie posiadają wyznaczone na podstawie starych przepisów strefy ochronne. W strefach ochronnych nie występują zabudowania. Wymagane jest

opracowanie nowych stref ochronnych na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów (zwłaszcza stref ochrony pośredniej).
Zwodociągowanie gminy w 100% przy jednoczesnym braku kanalizacji i oczyszczalni ścieków stwarza niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód szczególnie w obszarze dolinnym, gdzie brak jest izolacji podłoża. Konieczna staje się zatem budowa oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej.

2.3.7. Uwarunkowania wynikające z wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

W przestrzeni ekologicznej gminy wyróżnia się następujące obszary:
A – dolinę rzeki Lutyni z najcenniejszymi przyrodniczo obszarami,
B – zachodni obszar gminy z niewielkim udziałem lasów i stosunkowo dużą powierzchnią gruntów o najwyższej przydatności rolniczej,
C – wschodni obszar gminy z udziałem lasów i strefą chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy" wiążący się z cennymi przyrodniczo terenami gminy sąsiedniej,
D - wieś Dobrzycę koncentrującą lokalne oddziaływania uciążliwe dla środowiska.
Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego jest podstawowym elementem określającym jakość życia mieszkańców.
W celu właściwego gospodarowania zasobami przyrody zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju przyjętą przez Sejm RP w polityce ekologicznej państwa, a w rezultacie dążenie do poprawy jakości życia (określa to deklaracja zawarta w Europejskiej karcie zagospodarowania i planowania przestrzennego) przedstawia się w studium identyfikację najważniejszych uwarunkowań przyrodniczych (zagrożeń i walorów), a także możliwości ich wykorzystania dla rozwoju różnorodnych funkcji.
Z przeprowadzonej analizy środowiska przyrodniczego wynika, że:

- środowisko gminy wolne jest od dużych zagrożeń i obciążeń środowiska – relatywnie niski stopień skażeń i uciążliwości,
- gmina posiada korzystne warunki agroekologiczne,
- gmina jest stosunkowo uboga w zasoby przyrodnicze – niska lesistość i uboga sieć hydrograficzna,
- oddziaływania uciążliwe dla środowiska mają charakter lokalny i ich rozwiązywanie może być dokonane środkami lokalnymi.

2.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (jednolity tekst Dz. U. z 1999 r. Nr 98, poz. 1150) zmienionej ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568) dla gminy Dobrzyca istnieje rejestr zabytków oraz spis zabytków.

Obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	NUMER REJESTRU
DOBRZYCA	PAŁAC	9 z dnia 03.10.1949 r.
DOBRZYCA	OFICYNA (domek ogrodnika)	82 z dnia 21.02.1964 r.
DOBRZYCA	LOŻA MASOŃSKA	82 z dnia 21.02.1964 r.
DOBRZYCA	MONOPTER	82 z dnia 21.02.1964 r.
DOBRZYCA	PARK	39 z dnia 14.10.1958 r.

DOBRZYCA	KOŚCIÓŁ PARAF. PW. ŚW. TEKLI	21 z dnia 30.10.1953 r.
DOBRZYCA	KOŚCIÓŁ POEWANGELICKI	439 z dnia 30.04.1986 r.
DOBRZYCA	ZAJAZD Ul. RYNEK 16	342 z dnia 02.09.1970 r.
DOBRZYCA	DOM Rynek 1 (daw. ul. Pleszewska 1	347 z dnia 02.09.1970 r.
FABIANÓW	PAŁAC	530 z dnia 31.12.1990 r.
FABIANÓW	PARK	634 z dnia 13.12.1991 r.
KARMIN	SPICHLERZ	640 z dnia 31.12.1991 r.
KARMIN	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY	422 z dnia 08.04.1975 r.
LUTYNIA	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY	344 z dnia 02.09. 1970 r.
LUTYNIA	DWÓR	Nie istnieje
SOŚNICA	DWÓR	326 z dnia 12.03.1970 r.
SOŚNICA	SPICHLERZ (ob. dom)	327 z dnia 12.03.1970 r.
SOŚNICA	KOŚCIÓŁ PARAFIALNY	551 z dnia 07.03.1933 r.
TRZEBIN	DWÓR	517 z dnia 19.06.1989 r.
TRZEBIN	PARK	517 z dnia 19.06.1989 r

Cmentarze

nieczynne cmentarze	DOBRZYCA SOŚNICA KOŹMINIEC TRZEBIN
czynne cmentarze	DOBRZYCA KARMIN LUTYNIA SOŚNICA

Parki dworskie

DOBRZYCA	wpisany do rejestru
CZARNUSZKA	park wiejski
FABIANÓW	wpisany do rejestru
KARMIN	park wiejski
LUTYNIA	park wiejski
SOŚNICA	
TRZEBIN	Wpisany do rejestru
TRZEBOWA	

Zabudowania o wartościach historycznych

CZARNUSZKA		zespół dworski
	nr 10	dom
	Marianów	zespół folwarczny
DOBRZYCA	Rynek 15	ratusz
	Rynek 14	Urząd gminy
	ul. Cmentarna 3	Komenda policji
	ul. Parkowa	szkoła podstawowa
	ul. Pleszewska 4	daw. szkoła protestancka (obec. dom)
	ul. Koźmińska 17	poczta
		stacja kolei wąskotorowej
	Augustynów	zespół dworski
	ul. Klonów 6, 7, 16, 17	dom
	ul. Koźmińska 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 22, 23, 25, 27, 28,29, 30, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 50, 51, 52, 56, 57, 59, 61, 62, 63, 64, 70, 72, 74, 76, 82	dom

	ul. Krotoszyńska 3	dom
	ul. Lipowa 3, 7, 16	dom
	ul. Parkowa 2	dom
	ul. Pleszewska 1, 2, 6, 13, 14, 15, 27	dom

DOBRZYCA	Rynek 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13	dom
	ul. Wąska (część ul. Cmentarnej) 2, 4, 8, 12, 14, 16	dom
FABIANÓW	ul. Pleszewska 22	szkoła
	ul. Pleszewska 10, 15, 17, 35	dom
GALEW		szkoła
	nr 4, 13, 27, 45, 47, 52, 53, 56, 60, 66, 74, 77, 81	dom
		wiatrak - koźlak
	nr 49	stodoła
IZBICZNO	nr 29	dawna szkoła (ob. dom)
	nr 7, 23	dom
	nr 14	stodoła
KARMIN		szkoła
		zespół dworski
	nr 5	dom
KARMINEK	ul. Szkolna 3	szkoła
	ul. Ostrowska 44, 46, 78 (d. 39), 80 (d. 40), 82, 2, 4, 6	dom
	d. nr 41	dom (obecnie sklep)
	nr 40	chlew
KARMINIEC	nr 11	szkoła
	nr 14	sala wiejska
KOŹMINIEC		kościół parafialny
	nr 50	szkoła
	nr 48	szkoła (obecnie przedszkole)
	nr 92	biblioteka publiczna
	nr 51	„Bar pod wieżyczką”
		sklep
	nr 74, 94	zagroda
	nr 33, 34, 36, 41, 70, 73, 77, 91, 93, 97, 122	dom
	nr 44, 46	chlew
	nr 62	obora
LUTYNIA		zespół dworski
POLSKI OLĘDRY	nr 19	szkoła
	nr 1, 33, 49, 53, 58, 59, 65,	dom
	nr 12	chlew
		wiatrak
SOŚNICA	nr 35	szkoła podstawowa
	nr 31	gościniec (obecnie dom)
	nr 30, 59	dom
		wiatrak

		szkoła (ob. mieszkania)
SOŚNICZKA	nr 8, 21	zagroda
	nr 1, 7, 11, 13, 17, 22	dom
		wiatrak - koźlak
STRZYŻEW	nr 41	szkoła (d. Katolicka Szkoła Ludowa)
	nr 29, 30, 30, 31, 43, 46,	dom
	nr 18, 48	obora
TRZEBIN	nr 4, 25	dom
TRZEBOWA		dwór

Stanowiska archeologiczne oraz rejony występowania stanowisk archeologicznych

stanowiska archeologiczne	TRZEBOWA KARMIN KARMINEK
rejony występowania stanowisk archeologicznych	rejon wyznaczony na planszy kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dobra kultury współczesnej

DOBRZYCA	obelisk ku czci Premiera Stanisława Mikołajczyka
DOBRZYCA	pomnik ku czci poległych w latach 1914-1947
SOŚNICA	obelisk pamięci 131 Polaków z Berezowicy Małej wymordowanych przez ukraińskich szowinistów w 1944 roku
SOŚNICA	obelisk pamięci parafian wymordowanych w czasie okupacji przez hitlerowców

2.5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia

Czynnikami decydującymi o jakości życia mieszkańców są:
- stan środowiska przyrodniczego,
- dostępność mieszkań oraz standard ich wyposażenia,
- dostępność do usług,
- dostępność miejsc pracy oraz skala bezrobocia.

2.5.1. Stan środowiska przyrodniczego

Stan środowiska przyrodniczego scharakteryzowany został w uwarunkowaniach wewnętrznych i zewnętrznych. Podstawowym zadaniem w zakresie podnoszenia poziomu życia jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w celu przywrócenia równowagi ekologicznej w dziedzinie wód powierzchniowych i podziemnych. Wzmocnienie systemu przyrodniczego poprzez zwiększenie powierzchni terenów zasilania ekologicznego przyczyni się do uzyskania względnej równowagi środowiska.

2.5.2. Dostępność mieszkań oraz standard ich wyposażenia

Pod względem zasobów mieszkaniowych gmina plasuje się na 16 miejscu wśród 55 gmin dawnego województwa kaliskiego. Średnia powierzchnia mieszkań wynosi 86,72 m^2 i jest wyższa od średniej wojewódzkiej. Powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca wynosi 20,6 m^2 i jest wyższa od średniej wojewódzkiej wynoszącej 18,9 m^2. Na ogólną liczbę 1864 mieszkań (dane NSP 1988 r.) zdecydowaną większość stanowią mieszkania 3 i 4 izbowe – 54%. Według okresu wybudowania ok. 24% stanowią mieszkania powstałe

przed 1918 rokiem. W omawianym okresie ponad 73% mieszkań wyposażonych było w wodociąg, 62% mieszkań posiadało łazienkę, 46% mieszkań posiadało centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę. W 1999 r. oddano do użytku tylko 2 budynki mieszkalne jednorodzinne o pow. użytkowej 246 m^2.

Przeprowadzone w ostatnich latach wodociągowanie wsi zmieniło radykalnie sytuację w zakresie wyposażenia w wodociąg. Na dzień dzisiejszy wszystkie miejscowości w gminie posiadają wodociąg. Część wsi posiada sieć gazową (są to: Dobrzyca, Izbiczno, Karmin, Karminek, Sośniczka, Strzyżew, Trzebowa). W pozostałych miejscowościach potrzeby w tym zakresie pokrywane są dostawami gazu bezprzewodowego. Głównym dostawcą gazu jest „Gaspol" Sp. z o.o. w Pleszewie. Wg danych pochodzących ze spisu rolnego 875 gospodarstw korzysta z gazu bezprzewodowego. Dostawa gazu ziemnego zapewniona jest *z Kopalni Gazu Ziemnego Radlin Ośrodka Grupowego Jarocin w miejscowości* ~~ze złoża~~ Wilcza (gmina Kotlin).

Na terenie gminy nie istnieje problem budownictwa komunalnego. Istniejące obiekty komunalne zaspokajają potrzeby w tym zakresie. W rejonie osiedla zabudowy wielorodzinnej we wsi Dobrzyca istnieją potencjalne możliwości realizacji nowej zabudowy komunalnej.

Gmina posiada przygotowane tereny mieszkaniowe we wsi Dobrzyca, które wkrótce zostaną wyczerpane.

2.5.3. Dostępność do usług

W zakresie dostępności usług sytuacja w gminie ma charakter złożony. Obok usług rozwiniętych w stopniu gwarantującym łatwy dostęp występują usługi, których lokalizacja jak i stopień rozwoju stanowią barierę w zaspokojeniu potrzeb ludności. Wg danych WUS w 1994 r. na terenie gminy istniały 103 sklepy, natomiast w 1996 liczba ich spadła do poziomu 69. Na jeden punkt handlowy przypada w gminie 120 osób.

Podobnie przedstawia się sytuacja w zakresie rzemiosła oraz gastronomii. Dynamiczny w ostatnich latach rozwój sektora usług zdominowanego przez osoby prywatne jest konsekwencją przemian ustrojowych w naszym kraju.

Usługi publiczne będące w gestii gminy nie wykazują podobnej dynamiki rozwoju. Są to usługi finansowane z budżetu, o dużych zaniedbaniach i przestarzałej bazie materialnej, których utrzymanie pochłania znaczne nakłady finansowe. Na terenie gminy istnieje obecnie 6 publicznych placówek wychowania przedszkolnego (w 1996 r. było 11). Wychowaniem przedszkolnym objętych jest aktualnie 225 dzieci (w 1996 r. było 352).

Na terenie gminy znajduje się 6 szkół stopnia podstawowego (609 dzieci) w 1996 r. było 8) oraz 1 gimnazjum (321 dzieci) w Dobrzycy. Szkoły z terenu gminy słabo wyposażone są w obiekty i urządzenia sportowe. W zakresie szkolnictwa ponadpodstawowego gminę obsługują miasta: Pleszew, Jarocin, Krotoszyn , Ostrów Wlkp i Kalisz.

W zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej gmina dysponuje 2 placówkami – Niepublicznymi Zakładami Opieki Zdrowotnej w Dobrzycy „CORMEDICUS" i „IZAMED", a wskaźnik liczby lekarzy na 10 000 mieszkańców wynosi 2,35 i jest zdecydowanie niższy od średniej dla dawnego województwa kaliskiego wynoszącej 15,1, natomiast zbliżony do wskaźnika dla gmin wiejskich. W zakresie lecznictwa zamkniętego i specjalistycznego funkcję usługową pełni miasto Pleszew oraz Kalisz. Pielęgniarki tworzą Niepubliczny Zakład Opieki

Zdrowotnej – Poradnia Pielęgniarek i Położnych (6 pielęgniarek) oraz po 2 pielęgniarki u lekarzy rodzinnych (wskaźnik 11,8/10 000 M).
Działalność kulturalna gminy koncentruje się w Gminnym Ośrodku Kultury, Sportu i Rekreacji w Dobrzycy, Gminnej Bibliotece Publicznej w Dobrzycy, bibliotekach filialnych oraz punktach bibliotecznych. W większości wsi znajdują się świetlice oraz sale klubowe.
Propagatorem sportu i rekreacji na terenie gminy jest Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji. Tworzone są warunki dla rozgrywek piłki nożnej we wsiach Dobrzyca i Fabianów.
Duże szanse związane z rozwojem rekreacji należy wiązać z projektowanym zbiornikiem retencyjnym „Lutynia" na rzece Lutynia, który wzbogaci walory krajobrazowe i stanowić będzie bazę dla rozwoju różnorodnych form rekreacji.
W celu większej aktywizacji ludności w wytypowanych wsiach zachodzi potrzeba rezerwacji nowych terenów dla inwestycji komercyjnych o znaczeniu ponadlokalnym. Ponadto przewiduje się wzrost liczby placówek komercyjnych w centralnej części wsi Dobrzyca.

2.5.4. Dostępność miejsc pracy oraz skala bezrobocia

Prognoza rozwoju ludności

W 1996 roku liczba ludności wynosiła 8315 osób, w tym 4238 kobiet, a w 1999 r. 8314, natomiast obecnie 8460 osób (wg danych U.G.). Gęstość zaludnienia wynosi 72 mieszkańców na 1 km^2. Ludność wieku przedprodukcyjnego stanowi 29,6% ogółu ludności, wieku produkcyjnego 55,8%, wieku poprodukcyjnego 14,6%. Miara demograficznej młodości gminy wynosi 53,1%.
Rozwój demograficzny zdeterminowany jest dotychczasowymi procesami rozwojowymi. Z analizy sytuacji ludnościowej wynikają mało korzystne uwarunkowania perspektywicznego rozwoju. Liczba ludności sukcesywnie maleje. Od roku 1990 przyrost naturalny wykazuje tendencje spadkowe, procesy migracyjne – ujemne saldo migracji w latach 1990-1996 świadczą o podstawowych problemach bytowych na terenie gminy. Odpływ młodych ludzi do innych większych ośrodków jest świadectwem na brak miejsc pracy. Niekorzystnym jest również zaawansowany proces starzenia się ludności, co uzasadnia prognozę dalszego umiarkowanego wzrostu zaludnienia. Szacunkowa liczba ludności przedstawia się następująco:

Rok	Ludność ogółem
1996	8315
2000	8250
2005	8200
2010	8000

Przewidywane zmiany w strukturze wieku będą wyróżniać się obniżeniem udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym oraz względnie stałym poziomie w wieku poprodukcyjnym.

	1996	2000	2010
Ludność ogółem	8315	8250	8000
w wieku przedprodukcyjnym	2465	2442	2320
w wieku produkcyjnym	4642	4604	4480
w wieku poprodukcyjnym	1208	1204	

Zatrudnienie

Poziom aktywności zawodowej ludności uzależniony jest od rozwoju lokalnych rynków pracy, zmian w polityce socjalnej państwa. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych w Urzędzie Pracy w latach 1992-1996 charakteryzowała się wysoką dynamiką wzrostu.

W porównaniu z rokiem 1992 liczba bezrobotnych wzrosła odpowiednio o 28% w roku 1993, o 40,2% w roku 1994, o 29,3% w roku 1995 oraz o 13,6% w roku 1996. Od roku 1995 obserwuje się tendencję spadkową liczby bezrobotnych. Obecnie liczba bezrobotnych w gminie wynosi 703 osoby, w tym 411 kobiet (wg danych UG na koniec maja br.). Natomiast stopa bezrobocia w powiecie pleszewskim wynosi: od sierpnia do października 2004 r.- 24,04%; od listopada do grudnia 2004 r.- 24,03%, ale w styczniu 2005 r.- 25,04% czyli znowu nastąpił pewien wzrost.

Zasadniczym wskaźnikiem charakteryzującym bezrobocie jest stopa bezrobocia, która w dawnym województwie kaliskim wynosiła 16,4%, a w gminie 12,2%, a obecnie wynosi w powiecie pleszewskim wynosi 25,04%.

Zjawisko bezrobocia związane z destabilizacją rynku pracy wskazuje konieczność podjęcia działań systemowych na rzecz powstania lokalnego rynku pracy związanego z rozwojem funkcji rolniczej i pozarolniczej oraz okołorolniczej, które przyczynią się do większej aktywizacji zawodowej ludności. Należy przypuszczać, że stabilizacja rynku pracy przyczyni się do dalszego spadku liczby bezrobotnych na terenie gminy.

2.6. Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Konieczność uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa wynika z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. (Dz. U. Nr 125, poz. 1309).

Każda z gmin, w tym i gmina Dobrzyca zobowiązana jest do opracowania planów i programów związanych z obroną cywilną, które podlegają okresowej aktualizacji i są przystosowywane do aktualnych wymogów w tym zakresie.

Na obszarze gminy występują:

a) zagrożenia powodziowe w dolinie rzeki Lutyni stanowiącej również lokalny ciąg ekologiczny wyłączony z zabudowy,
b) zagrożenia wybuchem (na obszarze górniczym związanym z eksploatacją gazu ziemnego we wsi Lutynia i Strzyżew w rejonie odwiertów występuje strefa zagrożenia wybuchem określona przepisami odrębnymi oraz na obszarze istniejącej i projektowanej stacji paliw w Dobrzycy),
c) zagrożenia epidemiologiczne związane z całkowitym zwodociągowaniem obszaru gminy, a równocześnie brakiem kanalizacji, co może spowodować znaczne zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych piętra czwartorzędowego,
d) zagrożenia związane z nielegalnymi wysypiskami ~~śmieci~~ *odpadów*, w tym wywożenie ~~śmieci~~ *odpadów* do lasów i rowów przydrożnych.

Ochroną bezpieczeństwa i porządku publicznego zajmuje się Gminny Komisariat Policji w Dobrzycy.

Nad zapewnieniem bezpieczeństwa pożarowego czuwa Ochotnicza Straż Pożarna.

Natomiast najbliższa jednostka ratownicza (m. in. wypadków drogowych) znajduje się w Pleszewie oraz sąsiednim powiecie Jarocinie.

2.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

Uwarunkowania rozwoju gminy wynikają z funkcjonowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, zachodzących przemian w sferach społecznej, gospodarczej i infrastruktury technicznej. Z diagnozy stanu, uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych wynika, że potencjał przyrodniczy i dobra kondycja środowiska, a także istniejące zainwestowanie i potencjał ludzki stwarzają duże szanse rozwoju.

Poniżej przedstawia się szanse, słabości i zagrożenia w sferach:
ekologicznej, kulturowej, społecznej, gospodarczej i infrastrukturalnej.

ZESTAWIENIE PODSTAWOWYCH ZAGROŻEŃ I SZANS W SFERACH: EKOLOGICZNEJ, KULTUROWEJ, SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

SFERA	SŁABOŚCI I ZAGROŻENIA	SZANSE
EKOLOGICZNA	1. znaczne zanieczyszczenie wód powierzchniowych 2. brak systemów kanalizacyjnych i duży procent nieszczelnych szamb 3. brak oczyszczalni ścieków 4. okresowe wylewy rzeki Lutynia 5. brak systemu zbiórki selektywnej odpadów 6. brak decyzji co do budowy zbiornika retencyjnego „Lutynia” 7. występowanie dużych kompleksów gleb chronionych ograniczających rozwój zabudowy *8.* negatywne oddziaływanie istniejących dzikich składowisk *odpadów* ~~śmieci~~ (w lasach, rowach przydrożnych itp.)	1. rzeźba terenu nie stwarzająca problemów budowlanych poza dolinami rzecznymi stanowiącymi ciągi wysokiej aktywności przyrodniczej, które należy wyłączyć z zabudowy 2. występowanie obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych umożliwiających migrację gatunków fauny i pełniących funkcję ciągów wentylacyjnych 3. występowanie obszarów chronionych będących zapleczem przyrodniczym dla gminy 4. korzystna struktura użytkowania zapewniająca równowagę biocenoz 5. duże kompleksy gleb chronionych 6. wysoki wskaźnik rolniczej przestrzeni produkcyjnej 7. występowanie torfów w dolinie Lutyni nadających się do wykorzystania głównie w postaci łąk 8. występowanie zbiorników wód podziemnych umożliwiających zaopatrzenie gminy w wodę 9. planowany przebieg przez teren gminy gazociągów – możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych
KULTUROWA	1. ubytek obiektów zabytkowych, zła organizacja ruchu w centralnej części wsi Dobrzyca będąca poważnym zagrożeniem dla obiektów i terenów zabytkowych	1. wieś Dobrzyca ciekawym przykładem zabytkowej urbanistyki małomiasteczkowej 2. przykłady zabytkowej zabudowy o znaczeniu krajowym 3. gmina o najwyższym nasyceniu obiektami zabytkowymi

SPOŁECZNA	1. wysoka stopa bezrobocia 2. proces ubożenia ludności 3. spadek tempa przyrostu naturalnego 4. globalnie ujemne saldo migracji w latach 1990-1996 5. słabo rozwinięty lokalny rynek pracy 6. brak bazy noclegowej 7. słabo rozwinięta baza gastronomiczna 8. wysoki procent osób korzystających z pomocy społecznej 9. wysoki procent udziału kobiet w ogólnej liczbie bezrobotnych	1. dobrze rozwinięta baza placówek kulturalnych 2. przygotowane tereny pod realizację budownictwa mieszkaniowego 3. umiarkowane tempo rozwoju sektora usług
GOSPODARCZA	1. rozdrobnienie gospodarstw rolnych 2. słabo rozwinięta sfera skupu, przechowalnictwa i zaopatrzenia rolnictwa 3. brak przygotowanych terenów ofertowych dla inwestycji gospodarczych 4. brak kapitału inwestującego w rolnictwo 5. stosunkowo duża liczba osób pracujących w rolnictwie 6. słabo rozwinięta sfera produkcyjna	1. wysoki wskaźnik gruntów szczególnie chronionych 2. zdecydowanie prywatna własność gruntów rolnych 3. wysoka kultura rolna 4. dostęp do zasobów wód podziemnych dobrej jakości 5. możliwość intensyfikacji zagospodarowania istniejących terenów składowych 6. dogodne położenie w układzie komunikacyjnym
INFRASTRUKTURALNA	1. brak sieci kanalizacyjnej 2. brak oczyszczalni ścieków 3. zła organizacja ruchu samochodowego w rejonie śródmieścia 4. częściowy brak sieci gazowej	1. potencjalne możliwości zaopatrzenia ludności w gaz – szansa rozbudowy istniejącej sieci gazowniczej 2. opracowana koncepcja budowy oczyszczalni ścieków 3. zasilanie mieszkańców w wodę z sieci wodociągowej 4. szansa realizacji sieci kanalizacyjnej

2.8. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Na terenie gminy Dobrzyca występują zróżnicowane formy własności:

LASY	Skarb Państwa	767 ha
	własność gminna	2 ha
	własność prywatna	45 ha
	Agencja Rolna	27 ha
	związki wyznaniowe	7 ha
	grunty spółdzielni	4 ha

GRUNTY ORNE	Skarb Państwa	147 ha
	własność gminna	52 ha
	własność prywatna	7346 ha
	ogrody działkowe	4 ha
	Kółka Rolnicze i spółdzielnie	450 ha
	Agencja Rolna	1358 ha
	związki wyznaniowe	258 ha

UŻYTKI ZIELONE	Skarb Państwa	14 ha
	własność gminna	3 ha
	własność prywatna	232 ha
	Agencja Rolna	109 ha
	związki wyznaniowe	6 ha
	grunty spółdzielni	30 ha

TERENY ZABUDOWANE	Skarb Państwa	30 ha
	własność gminna	17 ha
	własność prywatna	230 ha
	Kółka Rolnicze i spółdzielnie	10 ha
	Agencja Rolna	36 ha
	związki wyznaniowe	8 ha
	grunty spółdzielni	10 ha

TERENY NIEZABUDOWANE	Skarb Państwa	0 ha
	własność gminna	1 ha
	własność prywatna	8 ha
	Kółka Rolnicze i spółdzielnie	0 ha
	Agencja Rolna	0 ha
	związki wyznaniowe	1 ha

DROGI	Skarb Państwa	154 ha
	własność gminna	149 ha
	własność prywatna	5 ha
	Agencja Rolna	11 ha
	związki wyznaniowe	0 ha
	grunty spółdzielni	1 ha

ROWY I WODY PŁYNĄCE	Skarb Państwa	29 ha
	własność gminna	44 ha
	własność prywatna	18 ha
	Agencja Rolna	1 ha
	związki wyznaniowe	0 ha
	grunty spółdzielni	

INNE	Skarb Państwa własność gminy własność prywatna Agencja Rolna związki wyznaniowe grunty spółdzielni	5 ha 4 ha 18 ha 18 ha 2 ha
	RAZEM:	11651 ha

2.9. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- ***na podstawie ustawy z dnia 31 stycznia 1980 roku o ochronie i kształtowaniu środowiska***

OCHRONA POWIERZCHNI ZIEMI I KOPALIN	udokumentowane złoża surowców ilastych i gazu
OCHRONA ZIELENI	zwarte kompleksy zieleni urządzonej zieleń parkowa zieleń przydrożna zieleń śródpolna – pasy wiatrochronne

- ***na podstawie ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody***

OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	Dąbrowy Krotoszyńskie	
POMNIKI PRZYRODY	poz. 173	głaz narzutowy - Ruda
	poz. 176	dąb szypułkowy – Karmin PGR
	poz. 177	dąb szypułkowy – Karmin PGR
	poz. 178	dąb szypułkowy – Karmin PGR
	poz. 179	dąb szypułkowy – Karmin PGR
	poz. 180	dąb szypułkowy – Karmin PGR
	poz. 181	dąb szypułkowy – Dobrzyca - park
	poz. 182	wierzba – Dobrzyca - park
	poz. 183	klon polny – Dobrzyca - park
	poz. 184	klon polny – Dobrzyca - park
	poz. 185	klon polny – Dobrzyca - park
	poz. 186	klon polny – Dobrzyca - park
	poz. 188	lipa drobnolistna – Dobrzyca - park
	poz. 189	lipa drobnolistna – Dobrzyca - park
	poz. 190	platan klonolistny – Dobrzyca - park
	poz. 192	głaz narzutowy – leśnictwo Karmin
	poz. 193	głaz narzutowy – leśnictwo Karmin
	poz. 557	dąb szypułkowy – Lutynia - park
	poz. 558	kasztanowiec pospolity – Lutynia - park
	poz. 559	kasztanowiec pospolity – Lutynia - park
	poz. 560	wiąz szypułkowy – Fabianów - park
	poz. 561	dąb błotny – Fabianów - park
	poz. 562	lipy drobnolistne (9 szt.) – Fabianów - park

	poz. 563	kasztanowiec pospolity Fabianów - park

- ***na podstawie ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo wodne***

WODY POWIERZCHNIOWE	rzeka Lutynia
WODY PODZIEMNE	obszary wodonośne zasobów wodnych poziomu czwartorzędowego
UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH	studnie głębinowe zaopatrujące ludność gminy

- ***na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach***

GRUNTY PRZEZNACZONE POD ZALESIENIA	obszary pokazane na rysunku kierunków studium

- ***na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych***

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS II - IV	duże kompleksy zwłaszcza w zachodniej i południowej części gminy
GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS V i VI WYTWORZONE Z GLEB POCHODZENIA ORGANICZNEGO, TORFOWISKA	niewielkie kompleksy torfów w południowej części doliny Lutyni
LASY	zwarte i rozproszone kompleksy leśne

2.10. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze gminy Dobrzyca nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Obszar gminy zasobny jest w surowce ilaste. Eksploatację ograniczają gleby dobrych klas bonitacyjnych (II – IV).
Udokumentowane złoże glin zwałowych i iłów plioceńskich występuje w Fabianowie.
Wschodnia część gminy leży w obrębie obszaru zasobowego wód podziemnych piętra czwartorzędowego. Z wód tych zaopatrywana jest ludność gminy.
Na terenie gminy Dobrzyca znajduje się rozpoznane i udokumentowane złoże gazu ziemnego „Jarocin”

2.12. Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze zmienione ustawą z dnia 27 lipca 2001 r. o zmianie ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 110, poz. 1190 z późniejszymi zmianami) w rejonie wsi Lutynia i Strzyżew ustanowiony został przez Ministra Środowiska decyzją *zmieniającą koncesję nr 128/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża „Jarocin"* nr Dge/MS/487-5653/2002 z dnia 17 października 2002 r. dla złoża Jarocin GZ 4659 gazy ziemne i wpisany do rejestru pod nr 2/2/221 obszar górniczy o nazwie „Jarocin I".Jednocześnie Minister Środowiska wykreślił z rejestru obszar górniczy o nazwie „Jarocin" (nr rej. 1/3/145) na podstawie cytowanej wyżej decyzji.

2.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Komunikacja

W komunikacji zewnętrznej gmina posiada dogodne połączenia drogowe z Pleszewem, Krotoszynem, Koźminem, Jarocinem i Ostrowem Wlkp.

Przez obszar gminy nie przebiega linia kolejowa. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Taczanowie, Kowalewie i Kotlinie. Istniejąca kiedyś kolejka wąskotorowa relacji Krotoszyn – Pleszew została zlikwidowana.

Połączenia w ramach komunikacji zbiorowej realizowane są przez system sieci autobusowej PKS.

Istnieje pilna potrzeba modernizacji układu drogowego. Największym problemem w zakresie układu komunikacyjnego jest przebieg przez zabytkowe śródmieście Dobrzycy ruchu tranzytowego. Istniejąca droga posiada rozwiązanie substandardowe, ponadto stanowi poważne zagrożenie bezpieczeństwa dla pieszych. Koniecznym zatem staje się korekta jej przebiegu. Proponuje się utrzymanie proponowanego w planie ogólnym gminy jej przebiegu na odcinku od ul. Pleszewskiej do ul. Koźmińskiej. Sensowne byłoby połączenie ul. Pleszewskiej z ul. Krotoszyńską poprzez realizację odcinka drogi wzdłuż terenów Augustynowa i dalej przedłużenie w kierunku Nowego Światu.

Elektroenergetyka

Gmina Dobrzyca jest zasilana w energię elektryczną siecią linii wysokiego napięcia 110 kV z rejonu konińskiego. Rozprowadzająca sieć średnich napięć 15 kV przebiega napowietrznie. Dla polepszenia warunków zasilania przewiduje się modernizacje istniejących stacji transformatorowych oraz realizację nowych stacji. Przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsca pod lokalizacje nowych stacji transformatorowych 15/04 kV z uwzględnieniem również powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi. Wszystkie istniejące urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponowywać w projektowane zagospodarowania terenu zachowując bezpieczne odległości oraz pozostałe wymagania określone w Polskich Normach i przepisach odrębnych. Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Koncern Energetyczny ENERGA S.A., Oddział Energetyka Kaliska w Kaliszu. Koszty związane z przebudową poniesie podmiot wchodzący w kolizję.

~~Przez południowo- zachodnią część gminy przebiega będąca w realizacji linia NN 400 kV.~~

Na terenie gminy znajduje się fragment elektroenergetycznej linii o napięciu 400 kV relacji Plewiska (Kromolice) – Ostrów, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 56 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania jego terenu.
Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- *nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,*
- *należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,*
- *nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii po 16,5 m w obu kierunkach,*
- *teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,*
- *wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,*
- *zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu w właścicielem linii,*
- *lokalizacji budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.*

Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej 400 kV Plewiska (Kromolice) – Ostrów.

Gazownictwo

Na terenie gminy Dobrzyca część miejscowości jest wyposażona w sieć gazową, a mianowicie: Dobrzyca, Izbiczno, Karmin, Karminek, Sośniczka, Strzyżew i Trzebowa. Sieć jest zasilana z ~~kopalni gazu ziemnego zlokalizowanej w sąsiedniej gminie Kotlin – we wsi Wilcza)~~ , *Kopalni Gazu Ziemnego Radlin Ośrodka Grupowego Jarocin ale obszar i teren* górniczy Jarocin I leży ~~znajduje się~~ częściowo na terenie gminy Dobrzyca.
W części wschodniej gminy projektowany jest gazociąg magistralny tranzytowy wysokiego ciśnienia DN 1 000 relacji Odolanów – Wydartowo.
Na razie nie jest przewidywana dalsza gazyfikacja gminy.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków

Sytuacja w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę przedstawia się korzystnie. Na terenie wszystkich wsi zakończono proces wodociągowania i istnieją techniczne możliwości doprowadzenia wody do wszystkich zagród.
Problem zrzutu nie oczyszczonych ścieków stanowi jedną z głównych przeszkód prawidłowego uregulowania gospodarki ściekowej.
Gmina nie jest wyposażona w sieciowe urządzenia kanalizacji sanitarnej. Jedyną na terenie gminy mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków posiada Spółdzielnia Mleczarska w Dobrzycy. Oczyszczalnia przyjmuje dodatkowo 30-35 m^3/d ścieków sanitarnych dowożonych ze zbiorników bezodpływowych. Na terenie zwartej

zabudowy wsi Dobrzyca istnieje nie zinwentaryzowana sieć kanalizacji deszczowej, do której są włączone ścieki sanitarne. Taki stan rzeczy powoduje znaczne zagrożenie dla środowiska.
Na terenie Domu Pomocy Społecznej w Fabianowie istnieje lokalna oczyszczalnia ścieków, ponadto Zakład Rolny w Karminie posiada stawową oczyszczalnię ścieków.
Zadaniem priorytetowym dla gminy jest uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

Telekomunikacja
Obsługą łączności na terenie gminy zajmuje się Telekomunikacja Polska Spółka Akcyjna Poznań – Rejon Jarocin. Istniejąca sieć zaspokaja potrzeby mieszkańców gminy. W zakresie dostępności do telefonów sytuacja w gminie wygląda bardzo dobrze. Wskaźnik dostępności do telefonów jest również bardzo dobry.
Zgodnie z opracowanym programem modernizacji i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej od 1999 r. rozpoczęto realizację połączenia gminy przewodem światłowodowym z kierunku Kotlina przez Strzyżew, Dobrzycę, Sośnicę, Czarnuszkę do Pleszewa.
Ponadto rozwinęła się też sieć bazowa telefonii komórkowej (w Dobrzycy zlokalizowane są 2 stacje bazowe).

Ciepłownictwo
Na terenie gminy nie występują zdalaczynne systemy grzewcze.
Na ogólną liczbę 1864 mieszkań (dane na podstawie NSP 1988) 45,9% wyposażonych jest w centralne ogrzewanie, jednak liczba mieszkań z ogrzewaniem piecowym jest nadal bardzo wysoka – 54,1% ogólnej liczby mieszkań.
Ciepłownictwo jest jednym z istotnych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego i gleby, stąd też potrzeba modernizacji istniejących źródeł ciepła stanowi jedno z głównych zadań gminy w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego. Zastępowanie paliwa węglowego paliwami alternatywnymi – gazowymi, olejowymi, energią elektryczną przyczyni się do radykalnej poprawy w tym zakresie. Istniejąca sieć gazowa w części gminy może być wykorzystywana do ogrzewania mieszkań.

Gospodarka odpadami
W zakresie gospodarki odpadami sytuacja przedstawia się mało korzystnie. Na terenie gminy istnieją ograniczone warunki dla lokalizacji nowych ~~wysypisk~~ *składowisk* – wysoka bonitacja gleb uniemożliwia rozwiązanie problemu we własnym zakresie. Istniejące ~~wysypiska~~ *składowiska*, m. in.:
- we wsi Strzyżew – legalne
- we wsi Sośnica – nielegalne

nie spełniają wymogów ochrony środowiska, w związku z czym przewidziane są do likwidacji i rekultywacji.
Na podstawie podpisanego przez gminy Pleszew, Dobrzyca, Chocz i Gołuchów porozumienia w sprawie rozbudowy ~~wysypisk~~ *składowiska* na terenie wsi Dobra Nadzieja w gminie Pleszew rozwiązanie problemu odpadów przyczynią się do poprawy sytuacji w tym zakresie. Ponadto działania systemowe w zakresie gospodarki odpadami – stworzenie systemu preselekcji czyli zbiórki umożliwiającej

recykling podstawowych składników odpadów (papieru, szkła, metali, plastików) mogą przyczynić się do zmniejszenia ilości wywożonych ~~śmieci~~. *odpadów.*
Do rozwiązania pozostaje problem dowozu ~~śmieci~~ *odpadów* na teren ~~wysypisk~~ *składowiska*, należy przypuszczać, że systemowe działania w tym zakresie przyczynią się do zmniejszenia kosztów dowozu, a tym samym do podniesienia wskaźnika opłacalności inwestycji.
Istniejące ~~wysypisk~~ *składowisko* w Strzyżewie aktualnie jest nieczynne i poddane rekultywacji. Również pozostałe nielegalne wysypiska zostały zlikwidowane i zrekultywowane. Mimo tego nadal zdarza się że ~~śmieci~~ *odpady* wywożone są do lasów, rowów przydrożnych itp.

2.14. Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ponadlokalne inwestycje publiczne to inwestycje finansowane lub współfinansowane ze środków publicznych służące lokalnej i nie tylko społeczności. Do najistotniejszych inwestycji publicznych na terenie gminy Dobrzyca należą inwestycje związane z infrastrukturą techniczną, takie jak:
- drogi i urządzenia techniczne związane z komunikacją,
- sieci energetyczne – sukcesywna przebudowa istniejących linii SN,
- sieci kanalizacyjne i związane z nimi oczyszczalnie ścieków we wsiach: Dobrzyca i Sośnica rozdzielczej kanalizacji na terenach zurbanizowanych,
- inwestycje związane z infrastrukturą socjalną i społeczną, takie jak: urządzenia sportu i rekreacji o charakterze masowym – budowa zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni i związanej z nim funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej o znaczeniu ponadlokalnym,
- linia energetyczna przesyłowa NN 400 kV będąca w trakcie realizacji,
- transwojewódzka ścieżka rowerowa (biegnąca częściowo po dawnym torowisku kolejki wąskotorowej),
- gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia DN 1 000 relacji Odolanów – Wydartowo.

Zadania rządowe wpisane do wojewódzkiego rejestru
Na obszarze gminy Dobrzyca nie przewiduje się realizacji zadań rządowych.

Proponowane zadania rządowe i samorządowe wynikające z opracowań programowych i lokalnych potrzeb
Proponowane zadania rządowe, które nie posiadają obecnie zabezpieczenia finansowego na ich realizację, ale zamieszczane są w szeregu opracowań programowych, a także we wnioskach do polityki przestrzennego zagospodarowania kraju zgłoszonych do naczelnych i centralnych władz:
- realizacja zbiornika retencyjnego „Lutynia" na rzece Lutyni,
- gazociąg magistralny wysokiego ciśnienia DN 1 000 relacji Odolanów – Wydartowo,
- zwiększenie lesistości gminy zgodnie z ogłoszonym „Programem zwiększenia lesistości kraju",
- reelektryfikacja wsi,
- ochrona pomników przyrody,
- ochrona dziedzictwa kultury materialnej,

- ochrona Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy”,
- realizacja transregionalnej trasy rowerowej.

CZĘŚĆ III
CELE I KIERUNKI ROZWOJU

1. Cele rozwoju

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naczelną zasadą przyjętą w opracowaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podporządkowanie procesów rozwojowych na obszarze gminy wymogom zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.

„Zrównoważony rozwój” jest to taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności oraz obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych pokoleń.

„Ładem przestrzennym” jest takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

W wyniku oceny istniejącego stanu zagospodarowania gminy, analizy uwarunkowań i ograniczeń rozwoju wyodrębniono cel nadrzędny uzupełnieniem którego są cele cząstkowe i zadania do realizacji w ramach polityki przestrzennej i zadania do realizacji w ramach polityki przestrzennej prowadzonej przez gminę. Głównym celem rozwoju przestrzennego gminy jest:

Ożywienie społeczno-gospodarcze w powiązaniu z rolniczą przestrzenią produkcyjną i walorami środowiska przyrodniczego, w wyniku którego nastąpi wzrost zatrudnienia w działach pozarolniczych oraz podwyższenie standardu życia i zamieszkania lokalnej społeczności.

Cel ten powinien być osiągnięty w wyniku realizowania następujących celów cząstkowych:
- tworzenia warunków dla rozwoju pozarolniczych funkcji – rozwój przemysłu rolno-spożywczego, rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej (Dobrzyca, Lutynia), rozwój sektora usług,
- ochrony walorów środowiska przyrodniczego i ukształtowanie lokalnego systemu obszarów chronionych,

- zachowania ciągłości podstawowych zasobów środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i umacnianie całego systemu przyrodniczego,
- restytucji (odtworzenia) zniszczonych bądź utraconych wartości środowiska przyrodniczego przez kompleksowe działania prowadzące do prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, doboru technologii i rozwiązań technicznych sprzyjających realizacji celów głównych,
- utrzymania bądź przywracania równowagi ekologicznej środowiska przez stosowanie zasady zgodności zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego,
- ochrony najistotniejszych wartości krajobrazowych,
- ochrony wartości środowiska kulturowego,
- utrzymania dotychczasowych tendencji koncentracji zabudowy,
- stopniowej poprawy stanu środowiska i jakości życia mieszkańców poprzez tworzenie warunków dla zapewnienia odpowiednich standardów socjalnych, zdrowotnych, kulturowych i rekreacyjnych, w tym poprawę warunków mieszkaniowych, poprawę obsługi ludności w zakresie infrastruktury społecznej i infrastruktury technicznej (zwłaszcza realizacja oczyszczalni i sieci kanalizacyjnej, dalszy rozwój sieci gazowej)
- usprawnienie komunikacji na obszarze wsi Dobrzyca,
- zabezpieczenie lokalnego korytarza ekologicznego – dolina rzeki Lutyni,
- wzmocnienie bazy ekonomicznej poprzez wyznaczenie ofert terenowych dla rozwoju nowych aktywności gospodarczych, pobudzanie przedsiębiorczości lokalnej i przyciąganie kapitału z zewnątrz.

2. Kierunki rozwoju

2.1. Strefy polityki przestrzennej określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

Zróżnicowane warunki przyrodnicze oraz powiązania funkcjonujące między rejonami pozwoliły na wyodrębnienie stref (obszarów), w ramach których winna być prowadzona polityka przestrzenna. Nie są to „czyste" strefy; w każdej z nich występują tereny o funkcjach odbiegających – nawet znacznie – od wyznaczonej dla danej strefy.

W województwie wielkopolskim wydziela się następujące strefy zróżnicowanej polityki przestrzennej (dotyczące gminy Dobrzyca):

2.1.1. Strefa intensywnej gospodarki rolnej

Obejmuje obszary charakteryzujące się wysokim wskaźnikiem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej (powyżej średniej krajowej, tzn. 66,6 punktów w skali IUNG). Priorytetowe zadania w tej strefie to ochrona gleb wysokich klas bonitacyjnych przed degradacją i maksymalne ograniczenie wyłączania ich spod użytkowania rolniczego. Tereny te stanowią zaplecze żywnościowe dla Wielkopolski (i nie tylko) oraz bazę surowcową dla przemysłu rolno-spożywczego, którego rozwój winien być preferowany głównie poprzez wprowadzenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Obecny wysoki poziom gospodarki rolnej pozwoli stosunkowo łatwo przejść proces restrukturyzacji, jakiemu całe rolnictwo musi być poddane.

2.1.2. Strefa rolno-leśna z wielofunkcyjnym rozwojem wsi

Obejmuje tereny o warunkach nie sprzyjających intensywnej produkcji rolnej, nie kwalifikujące się dla rekreacji o ponadlokalnym znaczeniu, położone na uboczu głównych tras komunikacyjnych – tym samym o ograniczonych szansach na rozwój działalności gospodarczej. Wymagają one specjalnego potraktowania przez Samorząd Województwa: bez wsparcia z zewnątrz gminy położone w tej strefie nie są w stanie przełamać bariery opóźnienia cywilizacyjnego, gospodarczego i technicznego. Prócz rolnictwa – obecnie głównej gałęzi gospodarki, konieczne jest wprowadzenie pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, zaktywizowanie – różnymi metodami potencjału tkwiącego w ludziach, w istniejącym zainwestowaniu oraz w lokalnych zasobach środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Pozostałe strefy wyszczególnione w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego nie dotyczą gminy Dobrzyca.

2.2. Kierunki rozwoju osadnictwa

Niewielki, ok. 4% przyrost ludności województwa wielkopolskiego prognozowany do 2020 r., nie daje podstawy do zakładania istotnych przeobrażeń w zaludnieniu regionu. Kierunki zmian demograficznych w powiatach przedstawia tabela opracowana na podstawie prognozy GUS. Są one praktycznie nieistotne (w granicach –4% do +4%), a dla powiatu pleszewskiego, na obszarze którego położona jest Dobrzyca, nie prognozuje się żadnych zmian w zaludnieniu, tylko utrzymanie na dotychczasowym poziomie.

	1999 r.	2020 r.
powiat pleszewski	62,4 tys.	62,4 tys.

W procesie kształtowania rozwoju systemu osadniczego w planie zagospodarowania województwa uwzględnione zostały zasady harmonizowania rozwoju polegające na:

- wzmacnianiu struktury funkcjonalno-przestrzennej systemu osadniczego, kształtowaniu wielofunkcyjnych ośrodków miejskich i osiedli jako formy osadnictwa zapewniającej najlepsze warunki życia mieszkańcom oraz wysoką efektywność gospodarowania,
- łagodzeniu i stopniowej likwidacji dysproporcji zaistniałych w rozwoju systemu osadniczego, tj. uzupełnianiu niedoborów w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, poprawa systemu komunikacyjnego,
- stopniowym przywracaniu i utrwalaniu ładu przestrzennego w strukturze wewnętrznej jednostek osadniczych i ich strefach otaczających,
- wprowadzaniu zmian w odniesieniu do dotychczasowego uprzemysłowienia w kierunku rozwoju przemysłów technologicznie wysoko zaawansowanych, bezpiecznych dla środowiska,
- przywracaniu i utrwalaniu równowagi ekologicznej,
- zachowaniu i rewaloryzacji historycznie wykształconych zabytkowych układów urbanistycznych.

CZĘŚĆ IV
USTALENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Kierunki polityki przestrzennej zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią podstawę działań merytorycznych, tak w odniesieniu do sporządzania planów miejscowych, jak i decyzji administracyjnych na obszarach nie objętych planami.
Ustalenia studium określają wytyczne do planów miejscowych zapewniające prawidłowy planowy rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ochronę interesów publicznych i zwiększenie skuteczności działalności administracji w tej sferze.
Zgodnie z aktualnymi uwarunkowaniami, w studium określone zostały tereny rozwojowe dla głównych funkcji: mieszkalnictwa, działalności gospodarczej, usług i rekreacji. Część terenów rozwojowych pokrywa się z obszarami wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy. Pozostałe tereny ustalone dla przyjętych kierunków rozwoju są obszarami nowymi. Ustalenia planów miejscowych, które utraciły ważność na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące przeznaczenia terenów, zostały zrewidowane i w zależności od uwarunkowań zachowane lub odrzucone.
Perspektywiczny rozwój gminy polegający na wzroście jakościowym, będzie miał miejsce przede wszystkim na terenach już zainwestowanych, poprzez modernizację, rozbudowę, a także wprowadzanie niekolizyjnego, uzupełniającego zainwestowania, nawiązującego do otoczenia oraz powiązań komunikacyjnych.
Jako nadrzędne kryteria sterowania rozwojem gminy przyjęto zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, nadające ochronie środowiska przyrodniczego i kulturowego najwyższe priorytety.

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

1.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Podstawowymi funkcjami gminy są:
- rolnictwo rozwinięte w oparciu o korzystne warunki glebowe oraz związany z nim przemysł przetwórczy,
- usługi, w tym rekreacja związana z realizacją zbiornika retencyjnego „Lutynia".

Głównym ośrodkiem administracyjnym i gospodarczym jest centralnie położona wieś Dobrzyca. Skoncentrowane tu są usługi o charakterze ogólnogminnym oraz również ponadlokalnym (Oddział Muzeum Narodowego w zespole pałacowo-parkowym). Wieś gminna wskazana jest do lokalizacji mieszkalnictwa dla ludności nierolniczej oraz rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej. Obszar wsi w granicach administracyjnych (łącznie z przysiółkami Nowy Świat i Olesie) wynosi 1971 ha.
Na podstawie uwarunkowań oraz istniejącej struktury przestrzennej obszar gminy umownie podzielono na strefy funkcjonalno-krajobrazowe o zróżnicowanych zasadach zagospodarowania celem uporządkowania funkcji, określenia zasad rozwoju oraz wprowadzenia ładu przestrzennego dla poszczególnych, posiadających swoiste cechy części gminy.
Wyznaczając poszczególne strefy wzięto pod uwagę następujące kryteria:
- charakter przyrodniczy,
- stan krajobrazu,

- funkcję obszaru,
- stan zachowania środowiska przyrodniczego,
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

1.2. Strefy funkcjonalno-przestrzenne

Na podstawie przyjętych kryteriów przestrzeni gminy Dobrzyca wyznaczono 3 główne strefy funkcjonalno-krajobrazowe, a mianowicie:
- strefa **G** - strefa przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego
- strefa **R** - strefa rolniczo-mieszkaniowa
- strefa **W** - strefa wypoczynkowo-mieszkaniowa
- strefa **E** - strefa ochrony zasobów przyrodniczych

1.2.1. Strefa G - strefa przyspieszonego rozwoju społeczno-gospodarczego i nasilonych procesów urbanizacyjnych

W granicach strefy G znajduje się wieś gminna Dobrzyca oraz tereny rozciągające się w kierunku południowym (Nowy Świat), zachodnim (Trzebin, Galew), wschodnim (Fabianów) i północnym (Strzyżew) skoncentrowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych (dróg powiatowych), Strefa obejmuje krajobraz w znacznym stopniu już zurbanizowany. Od zachodu ograniczona jest terenami rolnymi. Największymi jednostkami osadniczymi w strefie są: Dobrzyca z Nowym Światem i Augustynowem.

Tereny bezpośrednio przylegające do szlaków komunikacyjnych przeznaczono na cele zabudowy usługowej i usług rzemiosła (przede wszystkim przy drodze do Nowego Światu) oraz przemysłowo-usługowej (m. in. tereny po dawnych ośrodkach PGR i niektórych Spółdzielni Produkcyjnych).

Poza funkcjami produkcyjno-usługowymi wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, przede wszystkim w Dobrzycy.

Najistotniejsze jest, aby kształtowanie przestrzeni postępowało zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej, to znaczy wzrost przestrzenny powinien następować z jednoczesnym kształtowaniem prawidłowej struktury przestrzennej i funkcjonalnej jednostki.

W granicach strefy G dopuszcza się:
- zalesianie terenów o słabych glebach w sąsiedztwie istniejących lasów oraz w systemie zieleni jednostek osadniczych,
- lokalizację inwestycji znacząco wpływających na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

1.2.2. Strefa R – strefa rolniczo-mieszkaniowa

Obejmuje 4 obszary, z których pierwszy położony jest w zachodniej, drugi w centralnej, trzeci we wschodniej i czwarty w południowej części gminy.

W skład strefy R wchodzą następujące jednostki:
- obszar 1-szy – Galew, Trzebin, Polskie Olędry, część Strzyżewa,
- obszar 2-gi - część wsi Sośnica, Sośniczka, Gustawów, część wsi Izbiczno,
- obszar 3-ci - część wsi Fabianów, Czarnuszka, Karmin,
- obszar 4-ty - część wsi Izbiczno, Koźminiec, Trzebowa.

Strefy te stanowią ukształtowaną przestrzeń zachowującą użytkowanie rolnicze. Konieczne jest utrzymanie istniejących powiązań produkcji rolnej ze środowiskiem przyrodniczym. W obrębie tych stref znajdują się tereny

przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną oraz wszelkiego typu usługi.
W granicach strefy R dopuszcza się:
- lokalizację nowych siedlisk rolniczych poza wyznaczonymi terenami, pod warunkiem, że powierzchnia gospodarstwa przekraczać będzie średnią powierzchnię gospodarstw w gminie oraz działka będzie miała dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej połączonej z drogą publiczną oraz infrastruktury technicznej,
- zalesianie terenów o słabych glebach w sąsiedztwie istniejących lasów oraz w systemie zieleni jednostek osadniczych,
- lokalizację inwestycji znacząco wpływających na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska na terenach wyznaczonych na cele przemysłowo-usługowe.

1.2.3. Strefa W – strefa wypoczynkowo-mieszkaniowa

Obejmuje tereny o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych położone w północnej części gminy. W granicach strefy znajdują się tereny rekreacyjne, mieszkaniowe z towarzyszącymi usługami, w tym sportowymi. Są one skoncentrowane w rejonie planowanego zbiornika retencyjnego na Lutyni.
Tereny rekreacyjne, w tym tereny zabudowy letniskowej wyznaczono przede wszystkim we wsiach: Lutynia i Fabianów.
W celu podniesienia atrakcyjności obszaru należy zorganizować parkingi, ogólnodostępne kąpieliska, miejsca biwakowe, przystanie wodne, ścieżki rowerowe i piesze oraz wprowadzać zieleń towarzyszącą.
W granicach strefy W zakazuje się:
- lokalizacji inwestycji znacząco wpływających na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

Natomiast dopuszcza się:
- zalesianie terenów o słabych glebach w sąsiedztwie istniejących lasów oraz w systemie zieleni jednostek osadniczych,
- *wykonanie i zagospodarowanie odwiertów wraz z infrastrukturą towarzyszącą w celu dalszej eksploatacji złoża zgodnie z koncesją nr 128/93 z dnia 21.06.1993 r.*

1.2.4. Strefa E – strefa ochrony zasobów przyrodniczych

Obejmuje tereny położone w południowej i południowo-wschodniej części gminy wchodzące w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy”.
W obrębie tej strefy występują największe w gminie kompleksy leśne.
W granicach strefy E zakazuje się:
- lokalizowania elektrowni wiatrowych,
- inwestycji znacząco wpływających na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska.

Natomiast dopuszcza się:
- zalesianie terenów o słabych glebach w sąsiedztwie istniejących lasów oraz w systemie jednostek osadniczych.

1.3. Koncepcja struktury przestrzennej gminy

Projektowana struktura przestrzenna gminy stanowi kontynuację dotychczasowego, dość przejrzystego układu. Zakres zmian w strukturze przestrzennej gminy musi odpowiadać wymogom zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego. Granicę przekształceń struktury gminy stanowią przede wszystkim wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, które należy traktować jako uwarunkowania dla przyszłych opracowań określających przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów.

Dotyczą one następujących działań:

- racjonalnego wykorzystania terenów zainwestowanych,
- ograniczania lokalizacji nowej zabudowy poza terenami zwartej zabudowy, czyli ograniczanie rozpraszania zabudowy,
- ograniczanie zabudowy nie związanej z produkcją rolną na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz nie nadających się do uzbrojenia w kanalizację sanitarną,
- wyłączenia z zabudowy kubaturowej terenów stanowiących obszary:
  pasów przybrzeżnych zbiornika retencyjnego (100,0 m),
  lasów,
  pasów technicznych urządzeń infrastruktury technicznej,
  rezerw dla inwestycji drogowych,
  łąk i pastwisk,
  strefy ochrony widokowej zespołów urbanistycznych,
  terenów doliny Lutyni stanowiących główny ciąg ekologiczny w gminie i zagrożonych powodzią,
  - oparcie zagospodarowania terenów o najwyższych wartościach środowiska i kulturowych na wyprzedzająco sporządzonych planach zagospodarowania przestrzennego,
  - porządkowania obszarów wadliwie zagospodarowanych pod względem przestrzennym w oparciu o programy rewitalizacji.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Pojęcie ładu przestrzennego obejmuje następujące składniki, z których każdy jest integralnie związany z pozostałymi:

- *ład społeczny*	- *gwarantujący wszystkim użytkownikom przestrzeni możliwość korzystania z jej walorów, eliminujący segregację i wykluczenia, harmonizujący prawa właściciela i interesy publiczne,*
- *ład ekonomiczny*	- *zapewniający efektywne gospodarczo użytkowanie przestrzeni oraz właściwe warunki dla funkcjonowania w nie podmiotów,*
- *ład kulturowy*	- *oznaczający szacunek dla dziedzictwa historii, troskę o spuściznę i tożsamość społeczności,*
- *ład estetyczny*	- *oznaczający harmonię i piękno otoczenia,*
- *ład ekologiczny*	- *oznaczający przestrzeganie, w możliwie najwyższym stopniu zasady zrównoważonego rozwoju.*

Piękno i ład w przestrzeni decydują o warunkach życia społeczności ją zamieszkującej, świadczą o jej kulturze, mają zasadnicze znaczenie dla rozwoju społecznego gminy. Brak ładu przestrzennego przynosi nieobliczalne straty i trudne do wyobrażenia szkody.

Dla celów niniejszego studium określono następujące wymagania dotyczące zasad kształtowania ładu przestrzennego:

- określenie terenów wymagających sporządzenia mpzp,
- określenie sposobu rozstrzygania konfliktów przestrzennych,
- określenie w planach miejscowych:

  sposobu podziału na działki (wielkość, szerokość frontu, układ, kierunek, relacje do istniejących podziałów),

  zasad podziału (scalenie – bez scalenia, części terenu wymagające scalenia, zakaz wtórnych podziałów),

  usytuowania zabudowy w stosunku do dróg,

  gabarytów zabudowy, ilości kondygnacji,

  formy i orientacji dachów w stosunku do frontu działki,

  warunków kontynuacji istniejącej w sąsiedztwie formy zabudowy,

  wskaźnika pow. zabudowy i pow. biologicznie czynnej,

  zasad zagospodarowania terenu działki (typów zabudowy, ilości budynków na działce i relacji między nimi),

  standardów wyposażenia terenu w urządzenia pomocnicze,

  sposobu wprowadzenia zieleni,

  środków służących substytucji ekologicznej na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, a także zdegradowanych,

wymagania zrównoważonego rozwoju:

Metodologia ekorozwoju (rozwoju zrównoważonego) zakłada, że w ciągłym i długoletnim procesie przekształceń strukturalnych będzie się urzeczywistniać stabilny rozwój, który zaspokaja potrzeby obecnej generacji i nie ogranicza przyszłym pokoleniom możliwości zaspokajania ich własnych potrzeb. Do podstawowych reguł kształtowania ekorozwoju można zaliczyć całościowe i systemowe oraz dynamiczne ujmowanie zjawisk przyrodniczych, społecznych i gospodarczych zachodzących w przestrzeni, traktowanie środowiska człowieka jako jedności i organicznej całości, która przekształca się w ciągłym procesie rozwojowym.

Polityka przestrzenna jako podstawowe narzędzie aktywnej ochrony i kształtowania przestrzeni przyrodniczej powinna wdrażać metody umożliwiające:

- kompleksową waloryzację środowiska przyrodniczego jako podstawę identyfikacji sytuacji konfliktogennych, występujących między walorami przyrodniczymi, a działalnością społeczno-gospodarczą,
- określanie uwarunkowań i ograniczeń progowych wynikających z naturalnej pojemności ekologicznej oraz zagrożeń związanych z ich przekraczaniem,
- określanie systemu kryteriów ekologicznych jako podstawy kształtowania struktur przestrzennych wszystkich skal (od krajowej do lokalnej),
- budowę ekologicznych scenariuszy rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego zagospodarowania jako podstawy wartościowania i ocen innych wariantów rozwoju oraz rzeczywistych struktur społeczno-gospodarczych i przestrzennych, a także budowy prognoz ostrzegawczych,
- powszechne stosowanie kryteriów ekologicznych w kreowaniu przekształceń przestrzennych promowanych przez politykę państwa,
- aktywną ochronę zasobów unikatowych i najcenniejszych dla zachowania i utrwalania różnorodności biologicznej polskiej przestrzeni przyrodniczej i jej tożsamości w przestrzeni europejskiej.

2.1. Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego

Określone w koncepcji układu funkcjonalno-przestrzennego gminy wytyczne dotyczące głównych stref zagospodarowania stanowią podstawę kształtowania terenów przeznaczonych do zainwestowania.
Dla wiodących funkcji mieszkaniowych, usług, działalności gospodarczej i rekreacji określono tereny rozwojowe. Część z nich pokrywa się z obszarami wyznaczonymi pod poszczególne funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe tereny wskazane w Studium są efektem przyjętych kierunków rozwoju przestrzennego gminy.
Prawidłowy rozwój gminy wymaga objęcia działaniem modernizacyjnym i rewaloryzacyjnym nie tylko substancji historycznej lecz także obszarów zainwestowanych współcześnie o niewielkich walorach lub zdegradowanych.
Tereny inwestycyjne wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zostały w Studium utrzymane. W stosunku do terenów wyznaczonych w planach miejscowych, które utraciły ważność przeprowadzono analizę celowości ich utrzymania.

2.2. Ogólne zasady kształtowania terenów zabudowy

Obszary przeznaczone pod zabudowę przedstawiono na rysunku studium jako „tereny rozwojowe dla funkcji mieszkalnictwa, usług i drobnej wytwórczości, tereny działalności gospodarczej i przemysłu, tereny projektowanego zbiornika retencyjnego na Lutyni i związana z nim funkcja rekreacyjna i sportowa oraz zabudowa letniskowa.
Na terenach tych jest możliwość budowy nowych obiektów, wymiany i modernizacji starej substancji, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów oraz możliwość zmian sposobu użytkowania tych obiektów pod warunkiem, że zachowane zostanie przeznaczenie terenów określonych w studium.
Wskazane w studium tereny pod funkcję budownictwa mieszkaniowego i siedliskowego stanowią kontynuację lub uzupełnienie istniejącej zabudowy. Istnieje również możliwość przekształcania lub uzupełniania zabudowy siedliskowej do funkcji agroturystyki.
Nowe tereny pod działalność gospodarczą i przemysł (większe powierzchnie) wskazano w Dobrzycy, Fabianowie, Sośnicy i Koźmińcu.
Odrębnych zasad wymaga kształtowanie przestrzeni wokół miejsc cennych dla kultury, w tym obszarze wsi Dobrzyca. Zasady te dotyczą:

- dostosowania zagospodarowania do masowego ruchu turystyczno-krajoznawczego o znaczeniu ponadlokalnym,
- ograniczenia działalności gospodarczej do nie kolidującej z wiodącą funkcją miejsca, a wspieranie działalności związanej z obsługą turystów,
- izolowania miejsc wartościowych kulturowo od bezpośredniego styku ze współczesnym zainwestowaniem, zachowanie niezbędnej otwartej przestrzeni w celu lepszego ich wyeksponowania.

2.3. Zasady kształtowania funkcji w ramach terenów rozwojowych

Na obszarze gminy Dobrzyca wyznaczono tereny rozwojowe dla lokalizacji funkcji mieszkalnictwa, usług i działalności produkcyjnej o zróżnicowanym stopniu intensywności, o zróżnicowanych standardach powierzchni i wyposażenia

technicznego oraz różnych formach architektonicznych celem stworzenia bogatej oferty dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców gminy i regionu.

2.3.1. Zasady kształtowania terenów mieszkalnictwa

Oferta mieszkaniowa obejmuje następujące formy budownictwa mieszkaniowego:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (zakres występowania towarzyszącej zabudowy usługowej określą sporządzane mpzp),
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zakres występowania towarzyszącej zabudowy usługowej określą sporządzane mpzp),
- zabudowę mieszkaniową zagrodową (siedliskową),
- zabudowę mieszkaniową letniskową.

Budownictwo mieszkaniowe powinno się rozwijać w systemie indywidualnym. Inwestycje mieszkaniowe powinny być poprzedzone wyposażeniem terenów w infrastrukturę techniczną oraz uwzględniać potrzeby obsługi ludności w zakresie usług, szczególnie oświaty, kultury, zdrowia i opieki społecznej oraz sportu.

Celem zaspokojenia terenów mieszkaniowych osób najuboższych i objętych opieką społeczną gmina powinna tworzyć zasób gruntów.

W zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych powinno się uwzględniać następujące wytyczne:

- dla terenów zwartej zabudowy o powierzchni przekraczającej 1,0 ha należy opracować miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- w kształtowaniu zwartych terenów zabudowy mieszkaniowej należy uwzględniać potrzeby mieszkańców w zakresie usług, rekreacji, wytwarzania sąsiedzkich więzi tworząc odpowiednie ramy przestrzenne dla tych funkcji,
- w kompozycji przestrzennej układu zabudowy należy unikać stosowania jednego schematu dla całego terenu, na rzecz niewielkich zespołów o zróżnicowanych układach parcelacji i zabudowy,
- dla obszarów przestrzeni publicznych (ulice, place, miejsca rekreacji i sąsiedztwo usług) należy określać zasady kształtowania ładu przestrzennego,
- w strukturze przestrzennej terenów zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać możliwość lokalizacji niewielkich zakładów produkcyjnych typu rzemieślniczego, zapewniając dla nich dogodną lokalizację nie kolidującą z funkcją mieszkalną,
- w obrębie terenów zabudowy w centrum Dobrzycy umożliwić tworzenie ciągłych pierzei ulicznych poprzez dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek,
- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:

  wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 4 kondygnacji naziemnych,

  wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zagrodowych i letniskowych do 2 kondygnacji naziemnych,

  wysokość budynków związanych z produkcją rolną 1 kondygnacja naziemna oraz poddasze użytkowe,

  poziom podłogi parteru w zależności od warunków gruntowych 0,30 – 1,50 m,

w budynkach mieszkalnych dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 32^0 do 50^0 z dopuszczeniem innego nachylenia połaci dachowych w celu dostosowania do zabudowy istniejącej lub sąsiadującej,
powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 40% powierzchni działki, chyba że jest to zabudowa pierzejowa i towarzyszące usługi, to wtedy 50%,
co najmniej 20% działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną, chyba że jest to zwarta zabudowa pierzejowa z usługami towarzyszącymi, to wtedy dopuszcza się 10%,
działki budowlane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 500 m^2 (chyba że są to działki istniejące lub wynikać to będzie z projektowanego zagospodarowania), a pod zabudowę mieszkaniowo-usługową nie mniejszą niż 700 m^2 (z wyjątkiem działek istniejących lub jeśli będzie to wynikało z planowanego zagospodarowania),
minimalna szerokość działki nie powinna być mniejsza niż 20 m,
działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
funkcje usługowe mogą być realizowane w obiektach wolnostojących lub pomieszczeniach wbudowanych w budynek mieszkalny.

2.3.2. Zasady kształtowania terenów usług i drobnej produkcji rzemieślniczej

Usługi komercyjne oraz drobna produkcja o charakterze rzemieślniczym mogą być realizowane w ramach terenów rozwojowych o innej funkcji przy zachowaniu następujących zasad:

- na terenach mieszkaniowych o zwartej zabudowie funkcje usługowe mogące obniżać komfort zamieszkania powinny być lokalizowane na obrzeżu tych terenów z ewentualną możliwością powiększenia działek,
- wielkość i kształt działek powinny umożliwiać prawidłowe zagospodarowanie terenu i funkcjonowanie obiektów,
- miejsca parkingowe dla interesantów z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych należy zapewnić w odpowiedniej ilości w obrębie terenu inwestycji,
- dla obszarów przestrzeni publicznych (ulic, placów) należy określić zasady uzyskiwania ładu przestrzennego,
- na terenach usług nie należy dopuszczać do lokalizacji zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
- w obrębie zabudowy centrum Dobrzycy należy umożliwić tworzenie ciągłych pierzei ulicznych poprzez dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach działek,
- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:

powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki,
minimum 15% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
wysokość budynków 2 kondygnacje naziemne,
poziom podłogi parteru nie więcej niż 0,3 – 1,5 m w zależności od warunków gruntowych,
dachy dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci 32^0-$45^{0,}$, dopuszcza się też dachy płaskie,
zakaz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian,

duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości min. 22 m, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.

2.3.3. Zasady kształtowania terenów aktywizacji gospodarczej, przemysłowych i przemysłowo-usługowych

Tereny aktywizacji gospodarczej i przemysłu oraz przemysłowo-usługowe stanowią wyodrębnioną klasę funkcji, która ze względu na możliwość negatywnego oddziaływania na otoczenie nie powinna być mieszana z innymi funkcjami oraz wymaga szczególnych warunków lokalizacyjnych związanych z dostępnością i odizolowaniem od terenów mieszkaniowych.

Przy określaniu warunków zagospodarowania tych terenów należy zachować następujące zasady:

- funkcje aktywizacji gospodarczej i przemysłu oraz przemysłowo-usługowe nie mogą być lokalizowane na działkach o przeznaczeniu na cele mieszkaniowe oraz usług i drobnej produkcji, na terenie aktywizacji gospodarczej dopuszczalne jest lokalizowanie budynków mieszkalnych jedynie związanych z prowadzeniem działalności, usytuowanych poza zasięgiem ew. niekorzystnego oddziaływania funkcji gospodarczej, powierzchnia użytkowa przeznaczona na cele mieszkaniowe nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów budowlanych realizowanych przez inwestora,
- na terenach przemysłu wyklucza się możliwość budowy obiektów mieszkalnych,
- wielkość i kształt działek powinny umożliwiać ich prawidłowe zagospodarowanie uwzględniające funkcje: mieszkalną, administracyjną, gospodarczą, komunikacyjną oraz zieleni izolacyjnej. Jako optymalną wielkość działki zaleca się przyjmować średnią powierzchnię innych zakładów o podobnym profilu występujących na terenie gminy,
- sposób podziału na działki powinien umożliwiać ich łączenie w celu uzyskania większych powierzchni,
- dla uniknięcia konfliktów spowodowanych nieskoordynowaną lokalizacją poszczególnych funkcji na sąsiednich działkach zaleca się określenie w ramach zespołów działek, stref dla lokalizacji funkcji mieszkaniowej i gospodarczej,
- w ramach terenu inwestycji należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla interesantów z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością musi ograniczać się do granic własności inwestora lub granic terenu przeznaczonego na ten cel w planie,
- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:

  powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki,

  minimum 15% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,

  wysokość budynków do 12 m,

  duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości min. 22 m i zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

2.3.4. Zasady kształtowania terenów usług publicznych

Tereny usług publicznych stanowią oddzielną kategorię ze względu na znaczenie tych funkcji dla warunków życia mieszkańców gminy. Z tego względu gmina powinna tworzyć dla tych funkcji zasób gruntów o szczególnie korzystnej dla nich lokalizacji.

W studium wyodrębniono istniejące tereny usług publicznych oraz przyjęto zasadę, że funkcje publiczne mogą być realizowane również w ramach terenów rozwojowych.

Warunki zagospodarowania powinny uwzględniać następujące wytyczne:

- należy określić zasady ładu przestrzennego na terenach przestrzeni publicznej oraz w strefach styku terenów usług publicznych z innymi funkcjami,
- wskazane jest grupowanie funkcji usługowych publicznych i komercyjnych w zespoły tworzące węzły przestrzeni publicznej,
- dopuszczalna jest zamiana terenów usług publicznych na funkcje usługowe o charakterze komercyjnym.

2.3.5. Zasady kształtowania terenów rekreacji indywidualnej

Rekreacja indywidualna stanowi na terenie gminy podstawową i najbardziej pożądaną przez inwestorów formę zaspokojenia potrzeby wypoczynku.

Dotychczasowe efekty realizacji zagospodarowania terenów rekreacyjnych w formie tzw. zabudowy letniskowej zmuszają do odejścia od dotychczasowych liberalnych zasad i prowadzenia bardziej rygorystycznej polityki podporządkowanej przede wszystkim ochronie środowiska i krajobrazu.

Polityka ta sprowadza się do realizacji następujących zasad:

- w maksymalnym stopniu należy dążyć do zachowania istniejącego zadrzewienia terenów,
- za niedopuszczalne należy uznać wszelkie przekształcenia rzeźby terenu, likwidację terenów podmokłych, zmianę ukształtowania linii brzegowej rzek i potoków oraz planowanego zbiornika retencyjnego, roślinności stanowiącej siedlisko fauny wodno-lądowej,
- zaleca się wprowadzenie zakazu budowy pomostów prowizorycznych dla łodzi nad planowanym zbiornikiem retencyjnym,
- przemieszanie funkcji mieszkalnej i rekreacyjnej uznaje się za dozwolone, jeżeli obie funkcje mieszczą się w budynkach o zbliżonych gabarytach na działkach o podobnej powierzchni, za wyjątkiem terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę letniskową,
- należy przeciwdziałać rozdrabnianiu działek rekreacyjnych poprzez wtórne podziały,
- tereny zabudowy rekreacyjnej należy traktować jako przeznaczone do lokalizacji tzw. drugich domów, a nie ogródków działkowych, których naturalnym miejscem są obszary na ten cel przeznaczone; należy określać minimalną powierzchnię działki na poziomie zbliżonym do działki zabudowy jednorodzinnej, ale mogą być również mniejsze, jeżeli takie będą ustalenia mpzp,
- dla terenów rekreacji indywidualnej należy opracować plany miejscowe określające:

prawidłowe proporcje między terenami przeznaczonymi pod zabudowę letniskową, a terenami wolnymi od zabudowy dla zapewnienia równowagi przyrodniczej,
zakres dopuszczalnego rozwoju zespołów zabudowy,
sposoby harmonizowania przestrzeni zabudowanej,
zasady kompensacji przyrodniczej,
lokalizację i wyposażenie kąpielisk,
zasady zagospodarowania strefy przybrzeżnej,

- w kształtowaniu warunków zabudowy należy stosować następujące parametry:
powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
co najmniej 30% powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
zakaz zabudowy wolnostojących budynków gospodarczych,
wysokość budynków 1 kondygnacja oraz poddasze użytkowe,
poziom podłogi nie więcej niż 0,50 – 1,00 m od poziomu terenu w zależności od warunków gruntowych i terenowych,
dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci $32^0 – 45^0$,
działki budowlane przeznaczone pod zabudowę rekreacyjną powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 300 m^2, chyba że ze szczegółowych rozwiązań przestrzennych wynikać będą inne wielkości,
duże działki mogą podlegać podziałowi pod warunkiem zachowania frontu działki o szerokości min. 22 m i zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej mającej bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

2.4. Zasady kształtowania zabudowy na terenach wiejskich

Dla większości wsi położonych poza strefą zurbanizowaną Dobrzycy w pierwszej kolejności powinno dążyć się do uzupełnienia istniejącej zabudowy poprzez realizację obiektów mieszkaniowych, usługowych oraz działalności gospodarczej we wzajemnie nie kolidujących układach, w ramach istniejącego zainwestowania.
Granice terenów rozwojowych określono dla każdej wsi przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczo-fizjograficznych, własnościowych oraz funkcji aktywizujących ich postęp ekonomiczny. W związku ze zmianami strukturalnymi wsi przewiduje się konieczność przekształceń funkcjonalno-przestrzennych i wprowadzenia nowego programu zorientowanego na wielofunkcyjność wsi. W ramach stref rozwojowych poszczególnych wsi zawarte zostały tereny pod zabudowę mieszkaniową z usługami towarzyszącymi, tereny działalności gospodarczej oraz tereny usług turystyki, wypoczynku i sportu.
W kształtowaniu zagospodarowania terenów wsi należy przyjąć następujące zasady:

- rozwijanie wsi z maksymalnym poszanowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i tworzenie zwartych układów zabudowy,
- poszanowanie kształtowanej tradycyjnie różnorodności form osadnictwa wiejskiego w poszczególnych rejonach gminy,
- ochrona charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo-parkowych, folwarków, ochrona zabytkowych budynków

mieszkalnych i gospodarczych oraz innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej np. kapliczek i krzyży, wiatraków,
- zabezpieczenie terenów sportowych i rekreacyjnych.

3. Tereny wyłączone z zabudowy

Tereny wymagające wyłączenia spod zabudowy obejmują kilka kategorii wiążących się z uciążliwością obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, potrzebą utrzymania rezerw terenowych dla inwestycji infrastrukturalnych, koniecznością zachowania zasobów środowiska i wymogów ładu przestrzennego, brakiem przydatności gruntów dla zabudowy.

Wyłączenia spod zabudowy wymagają:
- strefy rezerwowane dla realizacji korekt przebiegu tras komunikacyjnych nowych dróg,
- korytarze techniczne linii wysokiego i średniego napięcia oraz gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia DN 1 000 relacji Odolanów – Wydartowo,
- tereny przyległe do dróg w odległościach stosownych do klasy drogi, zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- tereny upraw rolnych – w odniesieniu do nie związanej z produkcją rolniczą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wydzielonych działkach, odizolowanych od terenów zabudowanych,
- tereny leśne i zalesione,
- tereny łąk i pastwisk o złych warunkach geologiczno-inżynierskich,
- tereny stanowiące strefy ochrony obiektów zabytkowych wyznaczone w dokumentacji rejestru zabytków oraz tereny stanowisk archeologicznych,
- tereny strefy przybrzeżnej zbiornika retencyjnego w odległości 100,0 m od linii brzegowej – z wyjątkiem zabudowy związanej z przechowywaniem sprzętu pływającego,
- tereny otaczające czynne cmentarze w odległości 50,0 m,
- tereny występowania złóż surowców mineralnych,
- tereny wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych w pasie szerokości niezbędnej do poruszania się sprzętu służącego do utrzymania cieków,
- tereny stref ochronnych odwiertów i gazociągów: 5,0 m – *10,0 m* od zlikwidowanych odwiertów i 50,0 m od czynnych odwiertów oraz od istniejących gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi (gazociągi posiadają także tzw. strefę kontrolowaną szer. 4,0 m., której środek stanowi oś gazociągu). W strefie tej obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, nasadzeń zieleni itp.

4. Obszary i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrona przyrody i krajobrazu kulturowego

Promocja walorów środowiska gminy powinna być dokonywana na 2 płaszczyznach:

zewnętrznej

promocja wsi Dobrzyca
- promocja chronionych wartości przyrodniczych – podkreślenie istnienia obszaru chronionego krajobrazu z unikatowymi w skali europejskiej dąbrowami, czystość środowiska,
- promocja dobrych warunków dla lokalizacji obiektów turystycznych i rekreacyjnych szczególnie w rejonie projektowanego zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni jako

potencjalnego źródła rozwoju funkcji rekreacji (agroturystyka, wędkarstwo, zabudowa letniskowa) w tym obiektów turystycznych o charakterze motelu, zajazdu, hotelu,
- promocja wartości środowiska kulturowego wsi Dobrzyca jako potencjalnego źródła rozwoju funkcji turystycznej na bazie Zespołu Pałacowo-Parkowego,
- promocja Dobrzycy jako interesującego zespołu urbanistyki małomiasteczkowej o historycznym rodowodzie z ciekawymi obiektami kultury materialnej oraz unikatową architekturą pałacu,

wewnętrznej
- edukacja ekologiczna w celu uświadomienia lokalnej społeczności potencjalnych możliwości rozwoju funkcji pozarolniczych – m. in. agroturystyki.

Konieczne zatem jest:
- promocja walorów i zasobów środowiska przyrodniczego wśród miejscowej ludności, przede wszystkim wśród dzieci i młodzieży w placówkach oświatowych,
- popularyzowanie turystyki i rekreacji,
- promocja postaw proekologicznych zwłaszcza w dziedzinie gospodarki odpadami i ochrony wód.

Do działań promocyjnych zarówno zewnętrznych jak i wewnętrznych należy zaliczyć postulowane ścieżki rowerowe.

4.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony środowiska

W studium wyznacza się system przyrodniczy gminy, w skład którego wchodzą:
- obszary węzłowe (leśne i łąkowe),
- korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym – główny ciąg ekologiczny,
- korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym,
- sięgacze ekologiczne.

Korytarz ekologiczne o znaczeniu regionalnym związany jest z doliną Lutyni, a pozostałe korytarze lokalne związane są z mniejszymi dolinkami bocznymi. Uzupełnieniem sieci ekologicznej są sięgacze ekologiczne.

System ten zapewnia powiązania dolin z obszarami chronionymi. Na obszarze ciągów ekologicznych wprowadza się zakaz zabudowy.

Utrzymanie dobrego stanu środowiska przyrodniczego wymaga szeregu działań ochronnych w zakresie:
- ***ochrony obszarów o najwyższej wartości przyrodniczej***
  doliny rzeki Lutyni,
  terenów leśnych,
  zadrzewień śródpolnych,
  wód powierzchniowych,
- ***ochrony wód podziemnych***
- ***ochrony powietrza atmosferycznego***
- ***ochrony gruntów rolnych.***

Bezwzględnej ochrony wymaga obszar stosownie do obowiązujących przepisów zawartych w rozporządzeniu Wojewody Kaliskiego nr 6 z dnia 22 stycznia 1993 r. ustanawiającym Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy".

„Zabezpieczeniem i ochroną wartości przyrodniczych, krajobrazowych i wypoczynkowych obszaru chronionego krajobrazu będzie ich uwzględnienie w planach zagospodarowania przestrzennego".

Ustawa o ochronie przyrody daje gminom możliwość stanowienia obszarów chronionych w następującej formie:

- obszarów chronionego krajobrazu,
- pomników przyrody,
- stanowisk dokumentacyjnych przyrody,
- użytków ekologicznych,
- zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

Brak powszechnej inwentaryzacji przyrodniczej nie pozwala na jednoznaczne wytypowanie obiektów i terenów, które tą ochroną powinny być objęte. Z przeprowadzonych analiz wynika, że przez południową część gminy przebiega granica chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy". Na terenie gminy brak jest rezerwatów przyrody. Teren doliny rzeki Lutyni – w sąsiedztwie projektowanego zbiornika retencyjnego powinien być objęty ochroną jako główny ciąg ekologiczny gminy.

Na terenie gminy zarejestrowane są 32 pomniki przyrody, w tym 29 drzew i 3 głazy narzutowe.

4.2. Główne kierunki działań

4.2.1. Ochrona terenów zielonych

a) Ochrona lasów

Przedmiotem ochrony są kompleksy leśne, a także niewielkie enklawy lasów rozproszone wśród rolniczej przestrzeni produkcyjnej mające duże znaczenie dla kształtowania warunków ekologicznych, w tym dla świata zwierzęcego, a także zadrzewienia śródpolne i przydrożne.

Położenie gminy w obszarze chronionym i wysokim reżimie ochronnym wymaga szczególnej ochrony terenów leśnych i podnoszenia potencjału ekologicznego. Udział tych terenów w ogólnym bilansie powierzchni ma decydujący wpływ na jakość środowiska, przyczyniając się do korzystnego bilansu wodnego (retencja), a także oddziaływanie na warunki aerosanitarne.

Bardzo ważne są również zadrzewienia śródpolne i przydrożne, które powodują osłabienie ruchów poziomych mas powietrza. Przeciwdziałają przesuszeniu gleb, wpływają na podniesienie retencji, są ostoją dla zwierząt.

Bardzo niska lesistość gminy zmusza do szczególnej ochrony istniejących terenów leśnych. Dotyczy to zwartych kompleksów leśnych jak i rozproszonych niewielkich powierzchniowo obszarów leśnych. Konieczność ochrony terenów leśnych wynika ze stosunkowo niskiego udziału terenów czynnych biologicznie. Udział takich terenów ma decydujący wpływ na jakość środowiska – lasy śródpolne podnoszą jakość przestrzeni rolniczej.

Ochrona lasów powinna polegać na rygorystycznym przestrzeganiu zakazu przeznaczania jakichkolwiek terenów leśnych na inne cele. Należy także egzekwować obowiązki ciążące na właścicielach lasów określone w ustawie o lasach z 1991 r. (jednolity tekst z 2000 r. ze zmianami), dotyczące m. in. dopuszczalnych wyrębów, pielęgnacji drzewostanów itp.

Polityka dolesień powinna dotyczyć terenów wyznaczonych w niniejszym studium. Zalesienia wzbogacające perspektywicznie zasoby i walory środowiska mogłyby wzmocnić pierścień terenów aktywnych przyrodniczo i atrakcyjnych krajobrazowo, a także stanowić bazę dla turystyki i rekreacji.

Niska lesistość gminy powoduje również, że pożądanym kierunkiem proekologicznych działań powinny być dolesienia i zadrzewienia śródpolne. Dobre warunki dla rozwoju rolnictwa, w tym wysoka wartość bonitacyjna gleb ograniczają możliwość swobodnego przeznaczania terenów pod zalesienia. Wydaje się jednak celowym wytypowanie terenów w rejonie projektowanego zbiornika retencyjnego pod zalesienia. Zalesienia perspektywiczne wzbogacą zasoby i walory środowiska przyrodniczego. Realizacja pasów wiatrochronnych w zachodniej części gminy przyczyni się do przeciwdziałania procesom stepowienia gleb.

b) Ochrona zadrzewień śródpolnych

Pasy wiatrochronne stanowią charakterystyczny element krajobrazu gminy. Występują one szczególnie gęsto we wschodniej części gminy. Ekologiczna funkcja pasów wiatrochronnych polega na osłabianiu ruchów poziomych mas powietrza. Przeciwdziałają przesuszaniu gleb, a co się z tym wiąże stepowieniu gleb. Stanowią ponadto ostoję zwierząt. Ich rola w gminie jest szczególnie ważna ze względu na rozległość areałów rolnych.

Ochrona pasów wiatrochronnych obejmuje działania bierne – zakaz niszczenia zieleni śródpolnej oraz czynne – uzupełnianie obsadzeń o elementy podszytu. Właściwym wydaje się przeanalizowanie możliwości nowych nasadzeń na terenach pozbawionych pasów wiatrochronnych – zachodnia część gminy.

Istniejące zadrzewienia należałoby uzupełnić o nowe, szczególnie o warstwę krzewów. Wskazane byłoby dokonanie inwentaryzacji zadrzewień śródpolnych i przydrożnych wraz z oceną ich stanu zdrowotnego i opracowanie programu ochrony i pielęgnacji.

c) Ochrona doliny rzeki Lutyni

Dolina Lutyni na całym odcinku przebiegu przez teren gminy jest ciekawym obiektem przyrodniczym.

Celem ochrony jest utrzymanie paranaturalnego koryta i brzegów, zachowanie roślinności nadwodnej, utrzymanie walorów krajobrazowych, nie dopuszczenie do pogarszania stanu czystości wód.

W celu realizacji założonego celu najbardziej wartościowe obszary doliny należy objąć ochroną prawną. Obszar chroniony powinien obejmować teren po obu stronach rzeki. Realizacja funkcji rekreacyjnych na bazie projektowanego zbiornika retencyjnego wymaga wcześniejszego uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.

4.2.2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

a) Ochrona wód powierzchniowych

Oprócz Lutyni będącej najważniejszym ciekiem w gminie występuje szereg cieków lokalnych. Celem ochrony jest:
ochrona zasobów wód powierzchniowych,
poprawa jakości wód powierzchniowych,
przeciwdziałanie zagrożeniom powodziowym,
osiągnięcie wymaganej dla Lutyni klasy czystości wód, ochrona pozostałych cieków wodnych przed zanieczyszczeniem.

Dla stałego kontrolowania czystości wód gmina powinna posiadać bieżące informacje o źródłach zanieczyszczeń i stanie czystości wód. Źródłem takich informacji może być monitoring lokalny i regionalny. Ochrona wód na szczeblu lokalnym powinna być dokonywana na etapie lokalizacji inwestycji. Wszelkie inwestycje mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego wymagają wykonania oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, chyba że z przepisów odrębnych wynika inaczej. Poprawa stanu czystości wód wymaga realizacji oczyszczalni ścieków dla obiektów produkcyjnych oraz zwartej zabudowy mieszkaniowej. W interesie gminy leży skuteczna kontrola szamb.

Poprawa stanu czystości wód wiąże się z koniecznością współdziałania z gminami ościennymi.

W celu poprawy stanu czystości należy:

- wyposażyć większe wsie z terenu gminy w system kanalizacyjny, co przy 100% zwodociągowaniu ma duże znaczenie,
- zrealizować planowane oczyszczalnie ścieków w Dobrzycy i Sośnicy,
- ograniczyć możliwość skażenia wód gnojowicowaniem, odpadami komunalnymi i przemysłowymi,
- przeprowadzać skuteczną kontrolę szamb, dzikich odpływów i małych zbiorników gnojówki będących poważnym źródłem zanieczyszczenia.

Ważnym zadaniem w dziedzinie gospodarki wodnej będzie realizacja planowanego zbiornika retencyjnego „Lutynia" na rzece Lutynia. Wody zbiornika spowodowałyby wyrównywanie przepływów rzeki, zapewniłyby odpowiedni przepływ biologiczny, wpłynęłyby na poprawę stanu jakości wód rzecznych, wyeliminowałyby zagrożenie powodziowe, poprawiłyby retencję, a także wykorzystane byłyby dla celów rekreacyjnych.

b) Ochrona wód podziemnych

Przedmiotem ochrony są udokumentowane wody podziemne. Wody podziemne wykorzystywane są do zaopatrzenia lokalnych wodociągów. Celem działań ochronnych powinno być ograniczenie możliwości przedostawania się związków azotu do wód podziemnych.

Poprawa jakości wód podziemnych uzależniona jest od zmian technologicznych w gospodarce rolnej. Ograniczenie dawek azotu podczas nawożenia, właściwe wykorzystanie obornika to działania, które w pierwszym rzędzie przyczynią się do ograniczenia skażeń wód związkami azotu.

Poprawa jakości wód podziemnych związana jest z gospodarką wodno-ściekową oraz gospodarką odpadami. Budowa systemów kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków, kontrola szczelności zbiorników bezodpływowych, likwidacja dzikich ~~wysypisk~~ *składowisk*, właściwe zagospodarowanie odpadów to kolejne działania eliminujące zanieczyszczenie wód podziemnych.

Najważniejsze zadania w zakresie ochrony wód:

- ochrona przed zanieczyszczeniami wód podziemnych szczególnie w strefach zasilania,
- ochrona stref ujęć wody – istniejące studnie posiadają wyznaczone na podstawie starych przepisów strefy ochronne. Wymagane jest opracowanie

nowych stref ochrony na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów,
- uporządkowanie gospodarki ściekowej,
- powszechne przestrzeganie i respektowanie wymogów z zakresu racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej,
- racjonalizacja gospodarki wodą w przemyśle i sektorze mieszkaniowym,
- sukcesywna poprawa czystości wód powierzchniowych.

4.2.3. Ochrona gleb

Przedmiotem ochrony objęte są grunty rolne o największej przydatności rolniczej. Grunty rolne o najwyższej klasie bonitacyjnej, w tym grunty pochodzenia organicznego powinny być użytkowane rolniczo. Ochrona przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, ochrona przed degradacją to główne cele ochronne.

Metody ochrony:

- ograniczenia w przeznaczaniu na cele nierolnicze gruntów szczególnie przydatnych do produkcji rolnej,
- przywracanie wartości użytkowej gruntom zdegradowanym (rekultywacja terenów powyrobiskowych),
- racjonalne wykorzystanie istniejących zainwestowanych terenów,
- ochrona gruntów przed zalaniem,
- stosowanie racjonalnych form usuwania i unieszkodliwiania nieczystości stałych i płynnych,
- do czasu zaistnienia możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji komunalnej konieczność wstępnego podczyszczania i gromadzenia ścieków w indywidualnych szczelnych zbiornikach oraz zapewnienie systematycznego ich usuwania,
- sukcesywny rozwój terenów zieleni,
- działania na rzecz ograniczenia emisji SO_2 i NO_x oraz pyłów,
- wprowadzanie zadrzewień śródpolnych poprawiających retencję, wprowadzanie pasów przydrożnych chroniących przed zanieczyszczeniem.

4.2.4. Zasady eksploatacji surowców i rekultywacja

Polityka powinna dotyczyć rekultywacji istniejącego wyrobiska po zakończeniu przerwanej eksploatacji gliny we wsi Fabianów. Należy wykluczyć składowanie odpadów w obecnym wyrobisku z uwagi na możliwość przeniknięcia zanieczyszczeń do wód podziemnych. Ponadto likwidacja istniejących ~~wysypisk~~ *składowisk* odpadów komunalnych zmusza do przygotowania programu rekultywacji oraz sukcesywne jego realizowanie.

4.2.5. Ochrona środowiska atmosferycznego i ochrona przed hałasem

Przedmiotem ochrony jest czystość powietrza atmosferycznego polegająca na niedopuszczeniu do przekroczeń dopuszczalnych stężeń i opadów substancji zanieczyszczających i ochrona przed hałasem.

Utrzymanie obecnego oraz sukcesywna poprawa stanu czystości powietrza atmosferycznego to jest główny cel ochrony.

Gmina nie jest objęta badaniami zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. W gminie znajduje się stosunkowo duża liczba obiektów o charakterze usługowym i produkcyjnym, które stanowią potencjalne źródło zanieczyszczeń.

W interesie gminy leży wyegzekwowanie obowiązku ustalenia dopuszczalnej emisji zanieczyszczeń dla obiektów o największej uciążliwości.
Poprawa stanu sanitarnego powietrza może nastąpić pod warunkiem podjęcia działań, a zwłaszcza:

- opracowanie programu ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem wraz z opracowaniem operatów ochrony powietrza dla dużych emitorów oraz określenie emisji dopuszczalnej,
- stopniowej likwidacji lokalnych kotłowni węglowych oraz palenisk domowych i przechodzenie na stosowanie do ogrzewania „czystych nośników energii",
- ciągłej modernizacji w zakładach wytwórczych i gospodarce komunalnej urządzeń technicznych zabezpieczających środowisko przed emisją pyłową i gazową,
- wprowadzenie pasów zieleni przydrożnej w celu ochrony pól i terenów zabudowanych przed zanieczyszczeniami i hałasem,
- zwiększenie powierzchni stref zasilania ekologicznego (lasy, parki, tereny zielone),
- eliminacja z centrum Dobrzycy ruchu tranzytowego,
- rozwój komunikacji alternatywnej (budowa dróg rowerowych, pasaży pieszych, ustanawianie stref ruchu uspokojonego z ograniczonym ruchem pojazdów mechanicznych).

W celu właściwego przewietrzania terenów zurbanizowanych należy wprowadzić zakaz zabudowy dolin jako głównych ciągów ekologicznych pełniących również funkcje wentylacyjne.

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

5.1. Zasady polityki przestrzennej gminy w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Przedmiotem ochrony są dobra kultury będące bogactwem narodowym na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
Program ochrony dziedzictwa kulturowego obejmuje:

- kompozycje układu przestrzennego o wartościach historycznych i urbanistycznych,
- elementy zagospodarowania przestrzennego – zabytkowe zabudowania, dominanty architektoniczne, zespoły parkowo-dworskie i folwarczne,
- cmentarze,
- zabudowania o cechach regionalnych, budynki bez cech stylowych o wartościach historycznych,
- elementy małej architektury – pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, wiatraki, miejsca pamięci narodowej,

- inne elementy zagospodarowania funkcjonalno-przestrzennego jak ogrodzenia, bramy,
- stanowiska archeologiczne oraz rejony występowania stanowisk archeologicznych.

Występowanie na terenie gminy obiektów i terenów chronionych ze względu na wartości kulturowe wymusza ich ochronę, aby mogły służyć przyszłym pokoleniom świadcząc o tożsamości terytorialnej regionu. Celem ochrony jest ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz celowe wykorzystanie i udostępnianie dla celów naukowych, dydaktycznych i wychowawczych tak, aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki, stanowiły trwały element rozwoju kultury i były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa.

Ochrona i rewaloryzacja obiektów zabytkowych jest doskonałą formą podnoszenia walorów środowiska życia mieszkańców. Warunkiem powodzenia działań w tym zakresie jest poparcie społeczne.

Sposoby ochrony:

- utrwalanie dotychczasowych form przestrzennych – zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi Dobrzyca oraz wsi o najstarszym rodowodzie, utrzymanie gabarytów pierzei zabudowy przyulicznej oraz ochrona zabytkowych obiektów i ich otoczenia,
- respektowanie zasad kształtowania przestrzeni w strefach ochrony konserwatorskiej,
- ochrona terenów przed niekontrolowaną zabudową – postuluje się wprowadzenie wymogu indywidualnych opracowań projektowych o podwyższonych kryteriach mającego na celu wkomponowanie nowych obiektów w stare struktury zabudowy,
- współpraca z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie planowanych zmian i przekształceń,
- harmonijne, bezkolizyjne wkomponowanie walorów kulturowych w istniejące struktury funkcjonalno-przestrzenne,
- eliminowanie czynników degradujących układy historyczne,
- adaptacja i modernizacja elementów zabudowy do potrzeb współczesnych,
- zagospodarowanie obiektów opuszczonych,
- zabezpieczanie obiektów zabytkowych przed zniszczeniem i dewastacją.

5.1.1. Wytyczne konserwatorskie

Wieś Dobrzyca należy do ciekawych zabytków urbanistyki małomiasteczkowej. Rozwój przestrzenny wsi powinien odbywać się na zasadzie utrzymania i zachowania istniejącego układu przestrzennego. W związku z powyższym bardzo istotnym elementem jest określenie zasad kształtowania nowych obiektów w sąsiedztwie starej zabudowy. Proponuje się, aby na terenie wsi Dobrzyca, Czarnuszka, Fabianów, Karmin, Lutynia, Sośnica, Trzebin, Trzebowa i Koźminiec wprowadzić strefy zabudowy utrwalające dotychczasowe formy przestrzenne w celu ekspozycji regionalnej odrębności terenu.

Wszelkie uzupełnienia zabudowy powinny być kształtowane na zasadzie harmonijnego wtapiania się w istniejącą zabudowę. Z tego też powodu bardzo istotnym elementem jest rodzaj zastosowanego pokrycia dachowego oraz kąt pochylenia dachu, rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych oraz wielkość i kształt otworów okiennych.

Nowa zabudowa na terenach o najwyższej wartości historycznej winna być realizowana w oparciu o projekty indywidualne o podwyższonych kryteriach mających na celu wkomponowanie obiektów w stare struktury zabudowy, na zasadzie kontynuacji i zachowania równowagi elementów krajobrazu historycznego.
Dla terenu wsi Dobrzyca postuluje się wprowadzenie 3 stref:

Strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej
Strefa ta obejmuje obszar położony w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego zawartego między ulicami: Koźmińską, Pleszewską, Ostrowską. Jest to obszar szczególnie ważny dla struktury przestrzennej wsi jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej wymagania konserwatorskie mają pierwszeństwo przed działalnością inwestycyjną i gospodarczą. W rejonie tym obowiązuje zakaz stosowania projektów typowych. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach remontów, przebudowy oraz modernizacji, w tym kolorystyka elewacji wymagają zgody i akceptacji służb konserwatorskich.
Strefa A wymaga opracowania planu miejscowego.

Strefa B – ochrony konserwatorskiej
Strefa ta obejmuje obszar, w którym elementy dawnego układu zachowały się w dobrym stanie. Postuluje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu, w tym przebiegu tras komunikacyjnych, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek.
Ochronie podlegają nie tylko pojedyncze obiekty, ale i układ dróg, placów, układ własności działek. W celu ochrony zabudowy przed wstrząsami pochodzącymi od ruchu komunikacyjnego należy dążyć do wyeliminowania ruchu tranzytowego.
Wszystkie obiekty o wartościach kulturowych mogą podlegać modernizacji i przebudowie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

Strefa W – ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony ekspozycji
Strefa ta obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwej ekspozycji zespołów bądź obiektów zabytkowych.

W pozostałych wymienionych wyżej wsiach postuluje się wprowadzenie 3 stref:

Strefy W – ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony ekspozycji
Strefa ta obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwej ekspozycji zespołów bądź obiektów zabytkowych.

Strefa D – ochrony zabytków archeologicznych
Strefa ta obejmuje udokumentowane stanowiska i orientacyjne rejony eksploracji archeologicznej. Wszelkie prace związane z naruszeniem struktury ziemi za wyjątkiem upraw muszą być uzgadniane ze służbami konserwatorskimi.
Bezwzględnej ochronie podlegają stanowiska archeologiczne.

<u>Strefa E – ochrony zabytkowych układów zieleni urządzonej – parków, cmentarzy, alei</u>

Strefa ta obejmuje tereny parków podworskich, starych cmentarzy i miejsca występowania zieleni pomnikowej.

6. Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej

Głównymi zadaniami w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej jest:
- rozbudowa i modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego – eliminacja z centralnej części Dobrzycy ruchu tranzytowego,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w oparciu o posiadane opracowania studialne,
- rozbudowa istniejących sieci oraz obiektów energetycznych wysokiego, średniego i niskiego napięcia zgodnie z posiadanym programem,
- realizacja programu gazyfikacji gminy,
- rozbudowa baz i sieci telefonii komórkowej,
- lokalizacja elektrowni wiatrowych w północno-zachodniej *i południowo – wschodniej* części gminy.

6.1. Układ komunikacyjny

Drogi publiczne na terenie gminy Dobrzyca zalicza się do następujących kategorii:

1) drogi powiatowe
   - nr 13 104 - Dobrzyca Koźmin
   - nr 13 105 - Dobrzyca – Kowalew
   - nr 13 145 - Dobrzyca – Galew – Borzęcice
   - nr 13 163 - Galew – Zakrzew
   - nr 13 164 - Wilcza – Strzyżew – Dobrzyca – Koźminiec – Koryta
   - nr 13 169 - Lutynia – Fabianów – Sośnica – Karminek – Koryta
   - nr 13 171 - Polskie Olędry – Koźmin
   - nr 13 172 - Galew – Polskie Olędry
   - nr 13 173 - Polskie Olędry – Izbiczno – Sośniczka – Sośnica
   - nr 13 174 - Dobrzyca – Kaczyniec
   - nr 13 175 - Karmin – Czarnuszka – Kowalew
   - nr 13 176 - Sośniczka – Karminiec – Karmin – Taczanów
   - nr 13 177 - Karminiec – Koźminiec – Nowa Wieś
   - nr 13 304 - Dobrzyca – Nowa Wieś
   - nr 13 306 - Koźminiec – Roszki
   - nr 13 307 - Koźminiec – Bugaj

2) drogi gminne
   są to drogi objęte uchwałami:
   - Nr XIII/85/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kaliszu z dnia 27 marca 1986 r.
   - Nr XIV/80/04 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 kwietnia 2004 r.

3) drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do zakładów pracy, gospodarstw rolnych.

Przy modernizacji i budowie dróg publicznych położonych na terenie wsi Dobrzyca, której układ komunikacyjny jest ukształtowany na wzór miejski można stosować wytyczne projektowania ulic.
Ustala się następujące minimalne linie zabudowy liczone od zewnętrznej krawędzi jezdni do obiektu budowlanego :

L.p.	Rodzaj drogi	Na terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1.	Droga powiatowa	8,0 m	20,0 m
2.	Droga gminna	6,0 m	15,0 m

Na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5,0 m.

4) w obrębie pasa drogowego obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
5) w celu zwiększenia bezpieczeństwa pieszych, zwłaszcza dzieci na obszarach zwartej zabudowy mieszkaniowej we wsi Dobrzyca postuluje się wprowadzenie zasad ruchu uspokojonego,
6) dla poprawy bezpieczeństwa dzieci oraz w celu zwiększenia atrakcyjności rejonu proponuje się realizację zorganizowanych ścieżek rowerowych – w miejscu przebiegu dawnej kolejki wąskotorowej. Działania w tym zakresie wymagają koordynacji z gminami ościennymi: Pleszewem, Rozdrażewem i Kotlinem.

   Ścieżki dla rowerów przy drodze powinny mieć szerokość min. 1,00 m. przy jednym pasie ruchu, a min. 2,00 m przy 2 pasach ruchu. Ponadto powinny być zachowane odstępy bezpieczeństwa od jezdni o szerokości 0,75 m. Wspólne ciągi pieszo-rowerowe mogą mieć szerokość min. 2,50 m. Przy realizacji ścieżek rowerowych dwukierunkowych niezbędny jest pas zieleni izolacyjnej. Przy wyznaczaniu pasów ruchu dla rowerów należy zapewnić warunki bezpieczeństwa dla jadących,
7) projekt zieleni w przekroju poprzecznym dróg powinien uwzględniać:
   - przesłanki estetyczne,
   - istniejące zadrzewienia,
   - wymagania bezpieczeństwa ruchu,
8) przy trasowaniu nowych dróg oraz modernizacji istniejących należy uwzględniać wymagania ochrony środowiska, w tym:
   - ochrony obiektów i terenów wrażliwych na uciążliwości ruchu,
   - ochrony istniejących walorów przyrodniczych,
9) ochrona obiektów i terenów wrażliwych na uciążliwości ruchu tj. budynków mieszkalnych, szkół, terenów rekreacji polega na:
   - stosowaniu izolacji inną zabudową niewrażliwą np. zabudową usługową,
   - stosowanie pasów zieleni izolacyjnej,
10) ochrona walorów przyrodniczych polega na:
   - zachowaniu ciągów powiązań ekologiczno-przyrodniczych,
   - zachowaniu istniejących wartościowych zadrzewień,
   - ochronie gleb oraz ziemi urodzajnej,
   - ochronie wód od zanieczyszczeń,
   - dostosowaniu do kompozycji krajobrazu.

6.2. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne

Głównymi drogami wiążącymi gminę Dobrzyca z szerszym otoczeniem jest kilka dróg powiatowych, które rozchodzą się gwiaździście z Dobrzycy. Gmina leży poza głównymi ciągami komunikacyjnymi – krajowymi i wojewódzkimi. Do najbliższej drogi krajowej nr 11 jest ok. 8 km. Droga ta przewidziana jest do przekształcenia w ekspresową. Do drogi krajowej nr 12 przebiegającej przez Pleszew jest ok. 11 km. Są to trasy relacji Katowice – Ostrów Wlkp – Poznań – Piła – Kołobrzeg (nr 11) i relacji Pleszew – Kalisz – Sieradz – Łódź (nr 12). Drogi powiatowe uzupełnia sieć dróg gminnych wynikająca z 2 uchwał w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg gminnych (uchwała WRN w Kaliszu Nr XIII/85/86 z 27.03.1986 r., i uchwała RG Dobrzyca Nr XIV/80/04 z 28.04.2004 r.).

6.3. Elementy systemu komunikacyjnego

Do elementów systemu komunikacyjnego gminy zaliczono:

- komunikację samochodową,
- komunikacje kolejową,
- komunikację rowerową,
- komunikację pieszą,
- komunikację zbiorową.

Poszczególne środki transportu przebiegają wyznaczonymi trasami, niekiedy użytkowanymi wspólnie, wyznaczającymi sieć transportową gminy i jednocześnie w różny sposób oddziaływują na ukształtowanie układu komunikacyjnego.

6.4. Komunikacja samochodowa

Przyjęto, że podstawowym środkiem przemieszczania będą kołowe środki transportu. Stąd układ komunikacyjny musi odpowiadać wymogom motoryzacji i zapewniać właściwy standard obsługi komunikacyjnej gminy.

6.4.1. Założenia kształtowania systemu komunikacji samochodowej

Podstawą kształtowania rozwoju sieci drogowej w gminie są następujące założenia:

- modernizacja istniejących sieci dróg powiatowych i gminnych w celu dostosowania do standardów technicznych Z lub L,
- realizacja drogi łączącej drogę powiatową do Pleszewa w rejonie Augustynowa z drogą powiatową do Krotoszyna w rejonie Nowego Światu celem odciążenia centrum wsi Dobrzyca od ruchu tranzytowego,
- wykorzystywanie w szerszym zakresie dróg wewnętrznych do obsługi nowoprojektowanych zwartych układów zabudowy.

6.4.2. Parametry układu komunikacji kołowej

Drogi powiatowe oznaczone symbolem KP przeznaczone są dla wszystkich użytkowników dróg, posiadają dwupasową jezdnię dwukierunkową, mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest nieograniczona.

Najmniejsza odległość obiektu od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi 8,0 m na terenie zabudowy wsi i 20,0 m poza terem zabudowy.

Drogi gminne oznaczone symbolem KD oraz drogi zaliczone do dróg gminnych na podstawie uchwał Rady Gminy Dobrzyca przeznaczone są dla

wszystkich użytkowników dróg, posiadają dwupasową jezdnię dwukierunkową, mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest nieograniczona.
Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu wynosi 6,0 m na terenie zabudowy wsi i 15,0 m poza terenem zabudowy.
Pozostałe drogi przeznaczone dla wszystkich użytkowników dróg posiadają jezdnię dwukierunkową, mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest nieograniczona.
Najmniejsza odległość obiektu budowlanego od granicy pasa drogowego wynosi 5,0 m.
Minimalna szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających powinna być:
- droga powiatowa - 15,0 m
- droga gminna - 10,0 m

W wyjątkowych przypadkach uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zainwestowaniem dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości drogi, pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody właściwego zarządu drogi, dopuszczalne jest usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze w odległości mniejszej, niż wynika to z przepisów odrębnych.
Odległości określone przy różnych kategoriach dróg nie obowiązują w przypadku remontu, nadbudowy, rozbudowy oraz innych prac budowlanych związanych z obiektami budowlanymi istniejącymi, jeżeli nie powoduje to zmniejszenia ich odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni.

6.5. Komunikacja kolejowa

Gmina Dobrzyca znajduje się poza istniejącym układem kolejowym. Odległość do najbliższej stacji kolejowej w Kotlinie wynosi 8,0 km i w Kowalewie 8,0 km. Jest to trasa kolejowa relacji Poznań – Ostrów Wlkp – Katowice.

6.6. Komunikacja rowerowa

Planowanie sieci dróg rowerowych jest istotnym elementem kompleksowo rozumianego układu komunikacyjnego. Zakłada się, że rozwój sieci dróg rowerowych, jako proces ciągły i skorelowany z innymi programami komunikacyjnym, będzie ważnym celem wszelkich działań w projektowaniu i realizacji dróg. Proces ten winien uwzględniać każdą społeczną merytorycznie oraz ekonomicznie uzasadnioną potrzebę.
Zakłada się częściowe wykorzystanie dawnych tras kolei wąskotorowej relacji Krotoszyn – Rozdrażew – Dobrzyca – Fabianów – Pleszew jako najłatwiej dostępnych (brak potrzeby wykupu) i dogodnych terenów dla realizacji dróg rowerowych. Układ dróg rowerowych powinien tworzyć systemy wiążące główne tereny zainwestowania rekreacyjnego, rejony atrakcyjne przyrodniczo i kulturowo oraz krajoznawczo, drogi dojścia mieszkańców gminy do szkół i obiektów usługowych.
Na obszarze gminy projektowana jest po trasie kolei wąskotorowej Transwojewódzka Ścieżka Rowerowa.

6.7. Komunikacja piesza

W zakresie komunikacji pieszej przewiduje się poprawę warunków przemieszczania się wzdłuż dróg kołowych poprzez budowę chodników w obrębie stref zabudowanych oraz na odcinkach stanowiących dojścia do szkół, obiektów usługowych itp.

6.8. Komunikacja zbiorowa

Sieć transportu zbiorowego jest elementem planowanego układu dróg, gdyż głównym środkiem transportu tej sieci pozostanie docelowo autobus. W niniejszym studium adaptuje się istniejące trasy linii autobusowych. W miarę występowania potrzeb przewozowych związanych z rozwojem przestrzennym gminy sieć autobusowa będzie ulegać modernizacji i rozbudowie.

7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

7.1. Zaopatrzenie w wodę

Wobec 100% pokrycia potrzeb przewiduje się sukcesywną rozbudowę sieci i ujęcia stosownie do rozwoju zainwestowania w gminie i wzrostu zapotrzebowania.
Modernizacji wymagają stacje wodociągowe w celu dostosowania parametrów produkowanej wody do norm Unii Europejskiej. Konieczne też jest wyznaczenia stref ochrony pośredniej dla istniejących ujęć wody przeznaczonej do celów komunalnych.
Stacje uzdatniania wody zlokalizowane są w : Dobrzycy, Koźmińcu i Karminku.

7.2. Odprowadzanie ścieków

Aktualnie problem ścieków jest częściowo rozwiązany w oparciu o zbiorniki bezodpływowe. Na obszarze gminy działają 3 zakładowe oczyszczalnie ścieków : w Dobrzycy (mleczarnia) ; w Nowym Świecie stawowa (RSP); w Fabianowie (Dom Pomocy Społecznej). Oczyszczalni gminnej i sieci kanalizacji sanitarnej brak.
W Dobrzycy istnieje nie zinwentaryzowana sieć kanalizacji deszczowej, do której odprowadzane są ścieki sanitarne.
Opracowana w 2003 r. przez „BIPROWOD" Biuro Projektów i Realizacji Obiektów Gospodarki Wodno-Ściekowej „Koncepcja kanalizacji sanitarnej wsi i budowy oczyszczalni ścieków na terenie gminy Dobrzyca" przewiduje sukcesywne, etapowe realizowanie kanalizacji. Z kilku wariantów w/w koncepcji gmina przyjęła wariant Ia z 2 oczyszczalniami ścieków w Dobrzycy i Sośnicy.
Na terenie większych jednostek osadniczych, w których istnieje techniczna możliwość uzyskania właściwych wskaźników techniczno-ekonomicznych inwestycji zaprojektowano zbiorcze systemy kanalizacyjne. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych z rozproszonych pojedynczych gospodarstw rolnych, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i usługowej przewiduje się na zasadzie dowozu do pobliskich oczyszczalni bądź budowy lokalnych przydomowych oczyszczalni ścieków. Nie należy lokalizować przydomowych oczyszczalni ścieków w zwartej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i na niewielkich działkach oraz terenach ciągów ekologicznych w dolinach rzek i cieków, terenach zalewowych i w

rejonie występowania obszarów zasobowych wód podziemnych piętra czwartorzędowego.
Sieć kanalizacji zbiorczej przewidziano w następujących wsiach: Dobrzyca, Czarnuszka, Galew, Gustawów, Fabianów, Izbiczno, Karmin, Karminek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Sośniczka, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa.
Lokalizację oczyszczalni ścieków przewiduje się w następujących wsiach:

- Dobrzyca – dla wsi Dobrzyca, Strzyżew, Galew, Trzebin, część Izbiczna, Polskie Olędry (docelowo oczyszczalnia przejmie około 650 m^3/d ścieków),
- Sośnica – dla wsi Fabianów, Lutynia, Czarnuszka, Sośnica, Sośniczka, Koźminiec, Karmin, Karminek, Karminiec, część Izbiczna, Gustawów, Trzebowa (docelowo oczyszczalnia przejmie około 550 m^3/ d ścieków).

Charakterystyczne parametry zlewni kanalizacyjnych „Dobrzyca" i „Sośnica":

Charakterystyczne parametry	Zlewnia północno-zachodnia z oczyszczalnia w Dobrzycy	Zlewnia południowo-wschodnia z oczyszczalnią w Sośnicy
1.	2.	3.
Liczba mieszkańców (Mk)	4648	3814
Długość kanalizacji (m)	35 150	42 150
Długość przykanalików (m)	15 090	16 290
Długość rurociągów tłocznych ø 75 - 100 mm (m)	9450	16 250
Ilość pompowni (szt.)	12	24
Moc zainstalowana w pompowniach (kW)	22,7	48,3
Średnie dzienne zużycie energii na pompowanie ścieków (kWh)	117,9	238,3
Średni dobowy dopływ ścieków do oczyszczalni (m^3/d)	650	550
Wielkość usuniętego ładunku BZT_5 (kgO_2/d)	327	266
Moc zainstalowana na oczyszczalni (kW)	108,3	88,8
Średnie dzienne zużycie energii na oczyszczalni (kWh)	498,9	416,3

Odprowadzenie ścieków przemysłowych docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, lub oczyszczalni indywidualnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia. Ścieki przemysłowe o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone w odpowiednich urządzeniach własnych inwestora i na jego własnym terenie. Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu oraz cieków powierzchniowych.
Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi należy wyposażyć w systemy odprowadzania wód opadowych. Przed odprowadzeniem wód opadowych w/w substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych. Wody opadowe i roztopowe z ulic, placów, parkingów i dojazdów o

utwardzonej nawierzchni należy odprowadzić po ich wstępnym podczyszczeniu do systemu odprowadzania wód opadowych. Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczenia, a tam gdzie istnieje kanalizacja deszczowa (wieś Dobrzyca) do tej kanalizacji.

7.3. System elektroenergetyczny

Obecnie zainwestowane tereny posiadają zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez urządzenia o wystarczających parametrach technicznych. Dalszy rozwój przestrzenny gminy powodować będzie wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną. Przewiduje się budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi, przebieg których ustalany będzie w miarę pojawiającego się zapotrzebowania w trybie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego.

~~Linia przesyłowa NN 400 kV jest trwałym elementem zagospodarowania gminy; możliwa jest jej modernizacja i w miarę potrzeb podwieszenie dodatkowych kabli.~~

~~Linia NN 400 wymaga ustalenia strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż jej trasy w odległościach:~~

- ~~28,0 m w obu kierunkach od osi linii wysokiego napięcia 400 kV.~~

~~Obowiązujących aktualnie ograniczeń w użytkowaniu tych stref należy nadal przestrzegać. Stanowią one proponowane obszary ograniczonego użytkowania.~~

~~W obszarze ograniczonego użytkowania obowiązują następujące zasady:~~

- ~~zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę,~~
- ~~dopuszczenie realizacji obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich wymagań polskiej Normy PN-E-05100-1 z marca 1998 r. W tych przypadkach konieczne jest uzgodnienie warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii,~~
- ~~zakaz dokonywania nasadzeń drzew.~~

Dla terenu gminy dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV oraz możliwość jej odbudowy, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej linii 400 kV. Należy przestrzegać ograniczeń zagospodarowania i użytkowania terenów znajdujących się w obszarze pasa technologicznego napowietrznej linii energetycznej 400 kV określonych w punkcie 2.13. niniejszego studium.

7.4. System telekomunikacyjny

Na obszarze gminy istnieje rozbudowana sieć telekomunikacyjna napowietrzna i kablowa. Istnieje dalsza możliwość jej rozbudowy.
Oprócz tego w Dobrzycy zlokalizowane są 2 stacje bazowe telefonii komórkowej.

7.5. Gospodarka cieplna

W najbliższym czasie nie przewiduje się inwestycji w zakresie sieci ciepłowniczych. Działania w zakresie gospodarki cieplnej w najbliższej przyszłości dostosowane będą

do racjonalnego dysponowania istniejącymi systemami. System cieplny opiera się głównie na indywidualnych kotłowniach. Przewiduje się modernizację istniejących kotłowni, sieci obiektowych oraz termomodernizację budynków. Jest też możliwość wykorzystania do celów grzewczych gazu ziemnego z istniejącej sieci oraz możliwość jej rozbudowy.

7.6. System gazowniczy

Zasilanie gminy w gaz ziemny odbywa się z istniejącej *Kopalni Gazu Ziemnego Radlin Ośrodka Grupowego Jarocin* w *miejscowości* Wilcza gm. Kotlin ze złoża „Jarocin ~~I~~". Obecnie kilka wsi wyposażonych jest w sieć gazową, a mianowicie: Dobrzyca, Strzyżew, Izbiczno, Sośniczka, Karmin, Karminek i Trzebowa.

Istnieje możliwość dalszej rozbudowy sieci gazowej i zaopatrzenie ~~a~~ *w* gaz dalszych miejscowości.

Przez wschodnią część gminy planowany jest przebieg gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia DN 1 000 relacji Odolanów – Wydartowo. Wzdłuż tego gazociągu obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania w odległości po 100,0 m po obu stronach od osi gazociągu. *Na obszarze i terenie górniczym „Jarocin I" możliwa jest dalsza rozbudowa infrastruktury technicznej w celu eksploatacji złoża.*

7.7. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy problem gospodarki odpadami występuje z dość dużą ostrością. Wysoka klasa bonitacyjna gleb stanowi poważne ograniczenie w lokalizacji ~~wysypisk~~ *składowiska*. Istniejące na terenie gminy ~~wysypisk~~ *składowiska* nie spełniały wymogów ochrony środowiska i są sukcesywnie likwidowane. W zaistniałej sytuacji tylko działania systemowe wspólnie z gminami ościennymi przyczyniły się do rozwiązania problemu. Zarządy Gmin: Pleszew, Dobrzyca, Chocz, Gołuchów podpisały umowę o wspólnej rozbudowie ~~wysypisk~~ *składowiska* w Dobrej Nadziei w gminie Pleszew.

W celu właściwego rozwiązania problemu odpadów konieczne jest:

- rekultywacja nieczynnego ~~wysypiska~~ *składowiska* odpadów i sukcesywna likwidacja i rekultywacja ~~wysypiska~~ *składowiska* w Strzyżewie,
- wprowadzenie systemu segregacji odpadów u źródeł czyli w miejscu ich powstawania,
- rozlokowanie na terenie wsi pojemników objętych regularnym wywozem,
- utworzenie przedsiębiorstwa posiadającego środki transportu do wywozu odpadów lub korzystanie z usług wyspecjalizowanej firmy,
- prowadzenie działalności edukacyjnej ludności szczególnie pod kątem uświadomienia jej negatywnych skutków deponowania odpadów w miejscach przypadkowych,
- prowadzenie właściwej gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z przepisami ustawy o odpadach.

8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

8.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu lokalnym

Do zadań służących realizacji lokalnych celów publicznych wynikających ze studium zaliczone zostały następujące przedsięwzięcia:
- zadania z zakresu rozbudowy układu komunikacyjnego,
- zadania z zakresu gospodarki ściekowej,
- zadania służące poprawie zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zadania związane z poprawą bezpieczeństwa ludności, poprawą warunków lokalowych administracji lokalnej, oświaty i służby zdrowia oraz budowa boisk sportowych.

Przyjmując aktualne uwarunkowania działalności samorządów lokalnych ustalono następujące przedsięwzięcia do realizacji w ramach zadań:

8.1.1. Polityka gminy w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych

Dla zmiany sytuacji w gminie w zakresie mieszkalnictwa należy:
- podjąć radykalne działania na rzecz poprawy sytuacji mieszkaniowej ze strony gminy, która jest odpowiedzialna za zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej,
  Według prognoz potrzeby w tym zakresie szacuje się na około 270 mieszkań. Nowe tereny mieszkaniowe planowane są na terenie wsi Dobrzyca. Przygotowanie terenów wymaga wcześniejszego opracowania planów miejscowych. We wsiach pomocniczych planuje się realizację zabudowy plombowej w ciągach istniejącej zabudowy oraz również niewielkie enklawy nowej zabudowy,
- przygotowanie terenów pod inwestycje mieszkaniowe poprzez rozwój infrastruktury technicznej na zasadzie współfinansowania z udziałem środków zewnętrznych. Nowe tereny mieszkaniowe powinny być wyposażone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, w tym w sieci kanalizacji sanitarnej w pierwszej kolejności,
- wspieranie modernizacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych szczególnie tych najstarszych. Remonty i modernizacje istniejącej substancji mieszkaniowej, w tym tej najstarszej zdekapitalizowanej stanowią pokaźne źródło poprawy warunków mieszkaniowych,
- zwiększenie udziału nowych form realizacji budownictwa mieszkaniowego typu: budownictwo komunalne dla osób o najniższych dochodach, budownictwo pod wynajem realizowane przez prywatnych inwestorów.

8.1.2. Polityka gminy w zakresie poprawy obsługi ludności

Powinna polegać na:
- tworzeniu warunków dla rozwoju placówek usług komercyjnych we wszystkich wsiach. Elastyczna polityka lokalizacyjna w zakresie usług komercyjnych i rzemiosła – dopuszczenie lokalizacji usług w ciągach istniejącej zabudowy, przeznaczanie na cele usługowe nie wykorzystanych obiektów gospodarczych,
- zabezpieczenie i przygotowanie w ramach podejmowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów dla lokalizacji zadań służących ponadlokalnym i lokalnym celom publicznym. Opracowanie planów miejscowych powinno być poprzedzone wnikliwą analizą potrzeb w tym zakresie,

- sukcesywna modernizacja i rozbudowa placówek oświatowych. Reforma systemu oświatowego wymaga wnikliwej analizy potrzeb w zakresie rozbudowy i modernizacji istniejących placówek. Należy wziąć również pod uwagę obecny niż demograficzny,
- urządzenie terenów zaplecza sportowego przy szkołach. Za celowe uznaje się sukcesywne doposażanie szkół w tereny zaplecza sportowego,
- zwiększanie wyposażenia szkół w urządzenia dydaktyczne odpowiadające obecnie stawianym wymogom,
- rozbudowa placówek kulturalnych,
- podwyższanie jakości oświaty i tworzenie warunków dla podnoszenia kwalifikacji zawodowych rolników.

8.1.3. Polityka gminy w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju pozarolniczych funkcji

Należy podjąć następujące działania:

- promocja i reklama zespołu parkowo-pałacowego w Dobrzycy w celu rozwoju funkcji turystycznej i związanej z tym infrastruktury (baza noclegowa, gastronomia, usługi turystyczne). Promocja i reklama zespołu parkowo-pałacowego stanowi potencjalne źródło rozwoju funkcji turystycznej. Warunkiem powodzenia jest przygotowanie specjalnego opracowania ofertowo-promocyjnego skierowanego do potencjalnych inwestorów,
- budowa zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni w celu rozwoju sezonowej funkcji turystycznej – pole namiotowe, zabudowa letniskowa, gastronomia, obsługa ruchu turystycznego. Pożądane przygotowanie specjalistycznej oferty programowej skierowanej do potencjalnych inwestorów,
- promocja i reklama walorów przyrodniczych i kulturowych gminy w celu rozwoju agroturystyki. Pożądane przygotowanie specjalistycznej oferty programowej skierowanej do potencjalnych inwestorów. Edukacja społeczeństwa w zakresie możliwości rozwoju agroturystyki,
- przygotowanie terenów dla realizacji inwestycji związanych z działalnością produkcyjną i usługową. Na cele działalności produkcyjnej i usługowej powinny być wykorzystane w pierwszej kolejności istniejące tereny ośrodków produkcyjnych rolnictwa.

9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

9.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym

Z przestrzennej polityki województwa zawartej w „Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego" uchwalonej w 2000 r. (obecnie aktualizowanej) wynikają priorytety i zadania samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Wschodnie i północno-wschodnie rejony Wielkopolski zaliczono do obszarów słabiej rozwiniętych, wymagających szczególnej troski w tworzeniu tzw. korzyści zewnętrznych, które mogą sprzyjać napływowi kapitału.

Do najważniejszych priorytetów rozwoju województwa na terenach wschodnich zaliczono w strategii m. in.:

- rozbudowę i modernizację infrastruktury służącej wzmacnianiu konkurencyjności regionu, w tym sieci transportowo-logistycznych i informatycznych,
- infrastrukturę ochrony środowiska,
- restrukturyzację i dywersyfikację bazy ekonomicznej, w tym rozwój małych i średnich przedsiębiorstw,
- wsparcie obszarów wymagających aktywizacji, w tym obszarów wiejskich oraz małych i średnich miast na obszarach wiejskich,
- rozwój zasobów ludzkich, w tym rozwój kształcenia ustawicznego i rozwój potencjału edukacyjnego ponadpodstawowego, zwiększenie mobilności zasobów pracy.

Niezbędne jest zwiększenie lesistości województwa do wskaźnika 30% (z obecnego 25,4%) przeprowadzone zgodnie z regionalnym planem, który winien nawiązywać do dokumentu „Polityka Leśna Państwa".

Zgodnie z art. 10, ust. 2, pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Do zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych zaliczony został jedynie pakiet inwestycyjny wynikający z udziału Sił Zbrojnych R.P. w Programie Inwestycji NATO w Dziedzinie Bezpieczeństwa. Zadania te nie dotyczą obszaru gminy Dobrzyca.

Aktualnie brak jest wojewódzkiego rejestru ponadlokalnych zadań celu publicznego, w związku z tym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zapisane zostały jedynie propozycje zadań, dotyczące poszczególnych dziedzin gospodarki.

9.2. Propozycje w zakresie komunikacji

W dziedzinie komunikacji drogowej brak jest propozycji zadań ponadlokalnych na obszarze gminy Dobrzyca. Przewiduje się jedynie realizację Transwojewódzkiej Ścieżki Rowerowej.

9.3. Propozycje w zakresie infrastruktury technicznej

Wodociągi i kanalizacja:

- rozbudowa i modernizacja układów sieciowych i stacji wodociągowych, wprowadzanie w stacjach uzdatniania wody nowych technologii dla osiągnięcia standardów UE,
- usługi kanalizacyjne wymagają stałego rozwoju ilościowego (dostosowanie możliwości odbioru, odprowadzania i unieszkodliwiania do stale rosnących potrzeb) i jakościowego (zapewnienie jakości i niezawodności unieszkodliwiania ścieków),

Elektroenergetyka:

- na liniach SN i NN przewiduje się podejmowanie działań w celu likwidacji zagrożeń związanych ze spadkiem napięcia i niedoborami energii elektrycznej,

- przewiduje się zwiększenie do min. 7,5% udziału energii elektrycznej z niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł (elektrownie wodne, wiatrowe, słoneczne, zakłady produkujące biogaz, biomasę i biopaliwa),
- dokończenie realizacji linii energetycznej NN 400 kV,

Gazownictwo:
- przewidywana jest budowa gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia DN 1000 relacji Odolanów – Wydartowo.

9.4. Propozycje w zakresie ochrony przyrody

Wstąpienie Polski do EU wiąże się z koniecznością dostosowania prawa do standardów unijnych.
W zakresie ochrony przyrody podstawowymi aktami są:
- dyrektywa siedliskowa 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory,
- dyrektywa ptasia 79/409/EWG o ochronie dziko żyjących ptaków.

Zobowiązują one rządy państw do wytypowania obszarów, które będą tworzyć europejską sieć ekologiczną NATURA 2000. Sieć ta tworzona jest z tzw. Specjalnych Obszarów Ochrony (SOO) na podstawie Dyrektywy Siedliskowej i Obszarów Specjalnej Ochrony (OSO) na podstawie Dyrektywy Ptasiej. Podstawą wytypowania tych obszarów są listy wrażliwych siedlisk, rzadkich i ginących gatunków zwierząt i roślin oraz lista gatunków ptaków wymagających utworzenia obszarów ochronnych.
W województwie wielkopolskim do sieci NATURA 2000 wytypowano 19 obszarów, z których żaden nie dotyczy gminy Dobrzyca. Osiem Minister Środowiska wyznaczył jako obszary specjalnej ochrony ptaków (rozporządzenie z 21 lipca 2004 r. – Dz. U. Nr 229, poz. 2313). Ponadto zgodnie z ustawą o ochronie przyrody Minister Środowiska przekazał do Komisji Europejskiej projekt listy specjalnych obszarów ochrony siedlisk (15 terenów). Wśród tych propozycji znalazły się „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy", których część znajduje się w gminie Dobrzyca.

Surowce mineralne
Nieodnawialność i ograniczoność zasobów surowców naturalnych oraz coraz trudniejsze warunki geologiczno-górnicze ich eksploatacji wskazują na konieczność:
- oszczędnego gospodarowania zasobami,
- dalszej intensyfikacji badań geologicznych prowadzących do rozpoznania wgłębnej budowy Wielkopolski,
- objęcie ochroną terenów, na których występują surowce mineralne.

Lasy
„Polityka Leśna Państwa" zatwierdzona przez Radę Ministrów w dniu 27.04.1997 r. przewiduje zwiększenie lesistości.
Do zalesień preferowane są obszary:
- niezbędne dla ochrony wód podziemnych najwyższej i wysokiej ochrony, o bardzo niskiej lesistości,
- przeznaczone do realizacji krajobrazowych form zadrzewieniowych, których zadaniem jest łączenie kompleksów leśnych,

- o najniższych klasach bonitacyjnych gleb, przede wszystkim VI z, VI i V.

9.5. Propozycje w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury

Najważniejsze zadania w kreatywnym kształtowaniu przestrzeni obejmują:
- wyodrębnienie obszarów kulturotwórczych, tzn. obszarów o wysokich walorach środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- rewaloryzacja ośrodków wiejskich o dużym znaczeniu kulturowym i historycznym, m. in. Dobrzycy,
- wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza zabytkowe układy historyczne (tam gdzie jest to możliwe); najpoważniejsze konflikty degradujące przestrzeń centrum występują w Dobrzycy.

10. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisów następujących aktów prawnych:
- prawo geologiczno-górnicze w odniesieniu do terenów górniczych,
- prawo ochrony środowiska i ustawa o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów objętych różnymi formami ochrony prawnej,
- ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do parków kulturowych,
- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wymagających zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

W warunkach gminy Dobrzyca zachodzi potrzeba obowiązkowego sporządzania planów miejscowych. Dotyczy to zwłaszcza:
- obszaru *i terenu* górniczego „Jarocin I" w Lutyni i Strzyżewie,
- terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dla których zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagane są zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele inne niż rolne.

11. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Ocenia się, że scaleń będą wymagały obszary przewidywane do przeznaczenia na cele zabudowy w formie zwartych zespołów, charakteryzujące się rozdrobnieniem własnościowym lub układem granic własności uniemożliwiającym osiągnięcie właściwego efektu funkcjonalnego, ekonomicznego (koszty uzbrojenia technicznego) i przestrzennego.
Szczególnie pożądane jest przeprowadzenie scalenia na obszarze budownictwa mieszkaniowego w Dobrzycy.

12. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

Nie przewiduje się takich obszarów.

13. Obszary przestrzeni publicznej

Przestrzeń publiczną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią:

Obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W warunkach gminy Dobrzyca do przestrzeni publicznej należy zaliczyć ulice i place w obrębie obszarów zurbanizowanych oraz obiekty służące zbiorowej rekreacji – parki, ośrodki i tereny rekreacyjne, w tym tereny sportowe.
Dla zapewnienia ładu przestrzennego wytyczne zagospodarowania przestrzeni publicznych powinny określać:
- ukształtowanie granic rozdzielających strefę publiczną od prywatnej,
- elementy zagospodarowania przestrzeni: nawierzchnię, zieleń, małą architekturę,
- gabaryty i kolorystykę zabudowy,
- zasady umieszczania urządzeń służących reklamie.

14. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Z punktu widzenia prawidłowej obsługi inwestycji oraz właściwego ukształtowania przestrzeni o najwyższych walorach celowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla następujących obszarów:
- rejony intensywne zagospodarowywane rekreacyjnie; dla zapobieżenia degradacji terenów do czasu opracowania planu podziały gruntów powinny zostać wstrzymane,
- rejony wyznaczone do zabudowy na zwartych terenach, zwłaszcza w Dobrzycy, Fabianowie i Sośnicy; tereny o drobnych podziałach geodezyjnych powinny zostać scalone,
- obszary przeznaczone dla rozwoju działalności gospodarczej,
- niektóre obszary uzupełnień istniejącej zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolną, położone na gruntach klasy III i IV,
- obszary, na których nie będzie możliwe podjęcie inwestycji w trybie wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie czy potrzeby ustalenia innych parametrów zabudowy niż w sąsiedztwie,
- rejony rozwoju funkcji turystycznej w Dobrzycy (teren objęty strefą A – ścisłej ochrony konserwatorskiej).

Kolejność opracowań planów miejscowych dla wyżej wymienionych i innych terenów, a także dla innych zadań związanych z rozwojem przestrzennym gminy zależna jest od bieżących potrzeb, zgodnie z kolejnością ustalona przez Samorząd Gminy. Ustawowo wymagana jest jednakże zgodność z zapisem i rysunkiem Studium.

15. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych

Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych będą wymagały obszary położone na glebach podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, objęte planowanym sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dokonanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych będzie wymagane w odniesieniu do prywatnych terenów leśnych, na których zostaną dopuszczone inwestycje. Dotyczy to przede wszystkim inwestycji rekreacyjnych i komunikacyjnych (drogi dojazdowe i ciągi rowerowe i piesze, sieci infrastruktury technicznej). Generalną zasadą stosowaną przy zmianie przeznaczenia gruntów leśnych powinna być kompensacja przyrodnicza poprzez zalesienie terenów pozwalających połączyć oddzielne enklawy leśne w ciągły system, a także wprowadzanie na działki rekreacyjne drzewostanu sosnowego.

16. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zasoby rolniczej przestrzeni produkcyjnej obejmują tereny gospodarstw rolnych, na które składają się obszary użytków wraz z ośrodkami produkcyjnymi w formie zagród indywidualnych oraz obszary mało przydatne rolniczo służące jednak utrzymaniu korzystnych cech środowiska.
Struktura przestrzenne terenów zabudowy wiejskiej w gminie Dobrzyca jest niejednorodna. Występuje znaczne zróżnicowanie stopnia koncentracji zabudowy, od układów bardzo zwartych (Dobrzyca) do silnie rozproszonych (Galew). Następuje zlewanie się zabudowy wsi w ciągłe układy sieciowe wzdłuż dróg tranzytowych (Dobrzyca – Trzebin – Galew; Dobrzyca – Strzyżew; Izbiczno – Sośniczka – Sośnica). Powoduje to utrudnienia komunikacyjne, wzrost nakładów na uzbrojenie techniczne zabudowy, podział krajobrazu na enklawy uniemożliwiające rozprzestrzenianie się gatunków.
Podstawowymi elementami strategii rozwoju rolnictwa gminy są m. in.:
- wzrost produkcji rolniczej poprzez koncentrację gospodarstw i wzrost skali produkcji,
- zmiana roli wsi i rolnictwa w lokalnej gospodarce z uwzględnieniem kształtowania się wsi wielofunkcyjnej.

Oprócz rolnictwa wskazane jest wprowadzanie pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej w dostosowaniu do istniejącego zainwestowania oraz lokalnych zasobów środowiska przyrodniczego.
Gospodarka na terenach rolnych w gminie wymaga przyjęcia następujących zasad:
- ograniczanie rozwoju zabudowy jednorodzinnej nie związanej z pracą na rzecz rolnictwa na terenach poza obszarami zabudowanymi,
- zachowanie istniejących tradycyjnych układów urbanistycznych wsi,
- zwiększenie nasycenia terenów rolnych w usługi handlowe, gastronomiczne, rzemieślnicze, w formie obiektów wolnostojących lub wbudowanych w obiekty mieszkalne,
- integrowanie zabudowy z krajobrazem poprzez wprowadzanie wysokiej zieleni przydomowej,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przemysłowych ferm hodowli zwierząt nie dysponujących odpowiednią powierzchnią własnych gruntów spełniających wymagania dla utylizacji gnojowicy,
- na terenach atrakcyjnych krajobrazowo wspieranie rozwoju gospodarstw agroturystycznych i rolnictwa ekologicznego,
- zgodnie z ustawą o ochronie środowiska stosowanie środków zapewniających utrzymanie w glebie stosunków wodnych niezbędnych do zachowania równowagi przyrodniczej, przy przygotowywaniu i wykonywaniu robót melioracyjnych oraz innych robót ziemnych zmieniających stosunki wodne,
- obowiązkowe utrzymywanie i uzupełnianie zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych,

- dopuszczenie scalania i wymiany gruntów, z zakazem likwidacji zieleni, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w trakcie scalania,
- dopuszczenie możliwości wydobycia kruszywa poza miejscami wyznaczonymi pod tę funkcję gospodarczą i pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dopuszczenie elektrowni wiatrowych lokalizowanych poza strefami przelotu ptaków i zgodnych z obowiązującymi przepisami w części północno-zachodniej *i południowo-wschodniej* gminy,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych pod zabudowę na gruntach gleb IV i III klasy.

Zabezpieczenie potrzeb lokalizacyjnych dla gospodarstw drobnotowarowych może być realizowane na terenach przeznaczonych pod zabudowę siedliskową i jednorodzinną.
Tereny bezpośrednio przylegające do zabudowy mogą być miejscem lokalizacji obiektów i urządzeń produkcji rolniczej oraz usług rolniczych przy wyeliminowaniu konfliktów sanitarnych.

Kształtowanie leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na leśną przestrzeń produkcyjną składają się tereny lasów Państwowych oraz lasy prywatne. Aktualna sytuacja gospodarcza w rolnictwie wyeliminowała z upraw tereny o niskiej bonitacji, położone na ogół w sąsiedztwie obszarów leśnych. Zalesienie tych terenów przyczyni się oprócz zwiększenia lesistości gminy i poprawy ukształtowania granicy rolno-leśnej, także do podniesienia atrakcyjności krajobrazu.
W zakresie gospodarki leśnej i zadrzewieniowej należy:

- dążyć do zwiększania powierzchni leśnej i do wyrównywania granic kompleksów leśnych poprzez zalesianie gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej wskazanych na rysunku „Studium" oraz innych spełniających wymogi przepisów odrębnych, w tym m. in.:
  klasy VI i V,
  okresowo zalewanych,
  zdegradowanych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych,
- prowadzić prace zadrzewieniowe w sposób kompleksowy z uwzględnieniem przede wszystkim ich funkcji biologicznych, estetycznych i społecznych.

17. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Zagrożenie powodziowe występuje w dolinie rzeki Lutyni. W związku z tym rejon ten został wyłączony z zabudowy.
Natomiast na pozostałym obszarze gminy Dobrzyca nie występują tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

18. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Nie występują na obszarze gminy Dobrzyca.

19. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej

Pomniki zagłady występują w następujących miejscowościach:

- Sośnica – obelisk pamięci 131 Polaków z Berezowicy Małej wymordowanych przez ukraińskich szowinistów w 1944 r.,
- Sośnica – obelisk pamięci parafian wymordowanych w czasie okupacji przez hitlerowców,
- Dobrzyca – pomnik ku czci poległych w latach 1914 – 1947,

Pomniki kultury współczesnej:
- Dobrzyca – obelisk ku czci Premiera Stanisława Mikołajczyka.

20. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:
- obszar centrum Dobrzycy – poprawienie organizacji i zagospodarowania przestrzeni rynku, poprawa zagospodarowania w rejonie zespołu pałacowo-parkowego oraz zabudowy przy ul. Jarocińskiej,
- otoczenie dawnych dworów i parków wiejskich,
- tereny dawnych ośrodków produkcyjnych PGR i RSP,
- tereny poprzemysłowe w Fabianowie i Sośnicy.

Rekultywacji wymagają:
- tereny ~~wysypisk~~ *składowisk* ~~śmieci~~ *odpadów* w Strzyżewie oraz nielegalnych ~~wysypisk~~ *składowisk* na obszarze gminy,
- tereny poeksploatacyjne iłów w Fabianowie oraz kruszywa (małe żwirownie na obszarze gminy).

21. Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych

Tereny zamknięte nie występują w gminie Dobrzyca.

22. Obszary problemowe występujące w gminie

Do najważniejszych obszarów problemowych można zaliczyć:
- tereny atrakcyjne przyrodniczo i kulturowo – antropopresja,
- tereny składowiska odpadów w Strzyżewie (w likwidacji) – zagrożenie dla środowiska,
- rejony i miejscowości po byłych PGR m. ni. Ruda, Karmin, Czarnuszka,
- konieczność poprawy komunikacji drogowej w Dobrzycy.

CZĘŚĆ V
POLITYKA PLANISTYCZNA

1. Postępowanie planistyczne

Istniejący układ funkcjonalno-przestrzenny gminy był kształtowany głównie na podstawie realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowanych przed 1995 r. W latach następnych dokonano kilkakrotnych aktualizacji i zmian dotyczących wybranych terenów w gminie, głównie pojedynczych działek.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym unieważniła plany miejscowe opracowane przed 31 grudnia 1995 r. W tej sytuacji jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy jest Studium.
Studium jest dokumentem koordynującym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania gminy. Studium stanowić będzie główny punkt odniesienia oraz źródło informacji z zakresu rozwoju przestrzennego dla:

- opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- opracowani analiz i prac studialnych oraz koncepcji rozwojowych,
- opracowania programów działań służących pozyskiwaniu funduszy ze środków Unii Europejskiej.

Studium będzie podstawą do określania kolejności, zakresu obszarowego i przedmiotowego miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie będzie jednak stanowiło podstawy do wydawania decyzji administracyjnych w sprawach lokalizacji i budowy obiektów budowlanych.
W studium określono ogólnie tereny, dla których należy podjąć działania planistyczne. W planach miejscowych należy każdorazowo określić zasady podziału terenu, wydzielenia nowych działek, minimalne parametry działek oraz podstawowe parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.
Proces realizacji polityki przestrzennej powinien być na bieżąco monitorowany, gdyż informacja o zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej.
W przypadku zmiany istotnych warunków zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na zagospodarowanie i politykę przestrzenną gminy może wystąpić potrzeba wprowadzenia zmian do studium.

2. Stan opracowań planistycznych

L.p.	Numer uchwały i data	Treść uchwały	Publikacja uchwały
1.	2.	3.	4.
1.	Nr XXXI/207/02 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dobrzyca w części dot. wsi Dobrzyca	Dz. Urz. Woj. Wlkp Nr 77, poz. 1987, z dnia 28 marca 2002 r.
2.	Nr XXXI/208/02 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dobrzyca w części dot. wsi Karmin	Dz. Urz. Woj. Wlkp Nr 77, poz. 1988, z dnia 28 marca 2002 r.
3.	Nr XXXI/209/02 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dobrzyca w części dot. wsi Karminek	Dz. Urz. Woj. Wlkp Nr 77, poz. 1989, z dnia 28 marca 2002 r.
4.	Nr XXXI/210/02 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dobrzyca w części dot. wsi Koźminiec	Dz. Urz. Woj. Wlkp Nr 77, poz. 1990, z dnia 28 marca 2002 r.
5.	Nr XXXI/211/02 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 marca 2002 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Dobrzyca w części dot. wsi Lutynia	Dz. Urz. Woj. Wlkp Nr 77, poz. 1991, z dnia 28 marca 2002 r.

Uchwała nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, ze zmianami.

3. Wykaz opracowań wskazanych do wykonania

Tereny wymagające opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
- tereny realizacji ponadlokalnych zadań publicznych,
- tereny wymagające opracowań na podstawie przepisów odrębnych,
- obszary zwartych terenów mieszkaniowych,
- centrum wsi Dobrzyca,
- obszary zainwestowania rekreacyjnego,
- tereny planowanych dolesień.

Programy i koncepcje rozwojowe proponowane do wykonania:
- koncepcje funkcjonalno-przestrzenne dla rejonu Dobrzycy ze szczególnym uwzględnieniem układu komunikacji,
- program rewaloryzacji przestrzeni wsi Dobrzyca celem podniesienia standardu wsi gminnej będącej ważnym dla regionu ośrodkiem turystyczno-krajoznawczym,
- rewitalizacja pozostałych miejscowości celem poprawy warunków życia i bezpieczeństwa mieszkańców (możliwość wykorzystania funduszy unijnych).

Kolejność opracowań planów miejscowych dla wyżej wymienionych i innych terenów, a także dla innych zadań związanych z rozwojem przestrzennym gminy zależna jest od bieżących potrzeb, zgodnie z kolejnością ustaloną przez Samorząd Gminy. Wymagana jest jednakże zgodność z zapisem i rysunkami Studium.

CZĘŚĆ VI

1. Wykaz materiałów wyjściowych

1. Podkłady mapowe:
   - mapa topograficzna 1: 25 000
   - mapy ewidencji gruntów w skali 1: 5 000
   - mapy glebowo-rolnicze w skali 1: 5 000
2. Strategia rozwoju Województwa Wielkopolskiego, Poznań 2000 r.
3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego WBPP w Poznaniu, ~~2001 r.~~ *2010 r.*
4. Strategia Powiatu Pleszewskiego.
5. Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Dobrzyca – mgr Jadwiga Koryńska, Kalisz 2004 r.
6. Program gospodarki wodno-ściekowej w gminie Dobrzyca," BIPROWOD" w Poznaniu, 2003 r.
7. Gmina Dobrzyca – miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego WBBP Kalisz, ...r.
8. Gmina Dobrzyca – zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, 2002 r.
9. Program Ochrony Środowiska dla powiatu pleszewskiego na lata 2004-2007.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

zmiana nr 1

czerwiec, 2009

1. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.

2. Procedura formalno prawna zmiany studium.

3. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.

5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

6. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Uzasadnienie i synteza ustaleń studium.

1. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.

Obecnie opracowywana zmiana studium jest sporządzana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Prace nad zmianą studium zostały rozpoczęte po podjęciu uchwały przez Radę Gminy Dobrzyca nr XVI/75/07 z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, oraz uchwały nr XX/105/08 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 6 lutego 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/75/07. Zadaniem zmiany studium jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, mieszkaniową, zagrodową oraz tereny składów, magazynów i obiektów produkcyjnych.

Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zgodnie art. 10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu istniejących uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust.1.

Elaborat opracowania zmiany studium składa się z następujących części:

1) Uchwały Rady Gminy Dobrzyca w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca,
2) załącznika nr 1 do Uchwały:

Rysunku studium pt. “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Uwarunkowania przestrzenne”, opracowanego w skali 1:25 000,

3) załącznika nr 2 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, opracowanego w skali 1:25 000,
4) załącznika nr 3 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Polityka ochronna”, opracowanego w skali 1:25 000,
5) załącznika nr 4 do Uchwały:
   ujednolicony tekst studium - “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca”,
6) załącznika nr 5 do Uchwały: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu studium zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

2. Procedura formalno prawna zmiany studium.

Prace nad przygotowaniem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobrzyca przebiegały w następujących terminach:

- Podjęcie uchwały nr XVI/75/07 przez Radę Gminy Dobrzyca z dnia 26 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.
- Podjęcie uchwały nr XX/105/08 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 6 lutego 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XVI/75/07.
- Zawiadomienie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium pismo z dnia 12.12.2007 r. oraz 14.02.2009 r.
- Powiadomienie zainteresowanych instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium o przystąpieniu do opracowania Studium, pismo nr RliPP.7320-11/07 z dnia 12 grudnia 2007 r. , oraz pismo nr RLiPP.7320-02/08 z dnia 14 lutego 2008 r. wraz z rozdzielnikiem.
- Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną w dniu 04.04.2008 r.

- Uzgodnienie projektu zmiany studium z zarządem województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa – pismo nr DI IV-183-7323/154/2008 z dnia 12.05.2008 r.
- Uzgodnienie projektu zmiany studium z wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo nr WI.Ka-1.7041-23/08 z dn. 17.06.2008 r.
- Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje – pismo nr RLiPP.7320-02/08 z dnia 29.07.2008 r.
- Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- Ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany studium do publicznego wglądu w dniu 02.04.2009 r.
- Wyłożenie projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w okresie od 21.04.2009 r. do dnia 21.05.2009 r., z możliwością składania uwag do dnia 29.06.2009 r. oraz dyskusją publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie studium w dniu 21.05.2009 r.
- Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Dobrzyca na sesji w dniu 30 czerwca 2009 r.

3. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Działka oznaczona nr ewid. 217 położona w Koźmińcu, oraz działki nr 29/1 i 29/3 w Karminku znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie", który został utworzony Rozporządzeniem nr 6 Wojewody Kaliskiego z dnia 22 stycznia 1993 r. Dąbrowy Krotoszyńskie to trzy zespoły naturalnych, urozmaiconych dąbrów świetlistych ze starodrzewiem - dąb szypułkowy, dąb bezszypułkowy, grab zwyczajny, leszczyna pospolita, częściowo przemieszanych z nowymi nasadzeniami sosny i innych drzew. Głównym celem istnienia ostoi jest ochrona największego w Europie zwartego kompleksu lasów dębowych.

4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.

Na rysunkach studium przedstawiono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium. Poszczególne tereny oznaczono kursywą – kolejną liczbą wraz z symbolem literowym.

Wykaz wprowadzonych zmian przedstawia poniższa tabela:

L.p.	*Obręb geodezyjny/ nr ewid.*	*Nr zmiany (rok zmiany)*	*Symbol terenu*	*Nowe przeznaczenie*

L.p.	*Obręb geodezyjny/ nr ewid.*	*Nr zmiany (rok zmiany)*	*Symbol terenu*	*Nowe przeznaczenie*
1	Dobrzyca dz. nr 1002/20, 1002/11	1 (2009)	P/U/M/US	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, mieszkaniowej i sportu i rekreacji
2	Dobrzyca dz. nr 170a (nowy nr 1598)	2 (2009)	U/M	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
3	Dobrzyca dz. nr 973/16, 973/19, 973/11	3 (2009)	U	Tereny zabudowy usługowej
4	Karminek dz. nr 29/1, 29/3	4 (2009)	M/P/R	Tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny rolnicze
5	Koźminiec dz. nr 217	5 (2009)	U	Tereny zabudowy usługowej
6	Koźminiec dz. nr 363/6, 363/9, 367/2, 364	6 (2009)	P/U/R/RM	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej
7	Sośnica dz. nr 4/13	7 (2009)	P/U/M	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej i mieszkaniowej
8	Sosnica dz. nr 15/2	8 (2009)	P/U	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
9	Dobrzyca dz. nr 517/1 i 762/5	9 (2009)	U/US	Tereny zabudowy usługowej i sportu i rekreacji
10	Karminek dz. nr 79	10 (2009)	U/M	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej

W sytuacji gdy na danym obszarze rozwojowym przedstawionym na rysunkach studium, występuje więcej niż 1 symbol literowy, należy to rozumieć że poszczególne funkcje mogą być realizowane łącznie lub osobno.

5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów objętych zmianą studium zostały zawarte w części IV, rozdział 2.

Ustala się konieczność zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

6. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W obrębie działki nr 170a w Dobrzycy znajduje się budynek figurujący w ewidencji zabytków. Wszelkie prace dotyczące zewnętrza domu należy uzgodnić w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu.

2. Działki oznaczone nr ewid. 29/1, 29/3 w Karminku – obszar Archeologicznego Zdjęcia Polski - AZP65-35/85 – projekt inwestycji należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, Delegatura w Kaliszu.

Pozostałe ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zawarte w części IV, rozdział 5.

7. Uzasadnienie i synteza ustaleń studium.

Opracowana zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest opracowaniem strategicznym, pozwalającym dalej rozwijać nowe formy zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana studium mimo że nie ma rangi prawa miejscowego, jest „osią" systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające m.in. z:

- analizy wniosków związanych z potrzebą wyznaczenia nowych terenów rozwojowych, a wynikających z częściowej dezaktualizacji dotychczas obowiązującego studium,
- sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy.

W zmianie studium wyznaczono łącznie 10 nowych terenów rozwojowych, i obejmujących różne formy zagospodarowania terenu.

W studium oprócz terenów już wyznaczonych pod zainwestowanie, wskazano nowe tereny rozwojowe zabezpieczające w pełni potrzeby gminy w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej. Nowe tereny zabudowy zostały wyznaczone głównie wzdłuż istniejących, dróg jako kontynuacja zabudowy już istniejącej i wykorzystaniu wolnych parcel. Zaprojektowane kierunki rozwoju gminy uwzględniają jej

predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Pozostałe informacje określone art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały zawarte w ustaleniach pierwotnej części studium.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

zmiana nr 2

wrzesień, 2009

1. **Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.**
2. **Procedura formalno prawna zmiany studium.**
3. **Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych.**
4. **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.**
5. **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.**
6. **Obszary i zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**
7. **Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**
8. **Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.**

9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ^{2} oraz obszary przestrzeni publicznej.

10. 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.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązującego na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

15. Uzasadnienie i synteza ustaleń projektu studium.

1. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.

Obecnie opracowywana zmiana studium jest sporządzana na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

Prace nad zmianą studium zostały rozpoczęte po podjęciu uchwały przez Radę Gminy Dobrzyca nr VII/36/07 z dnia 5 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, oraz uchwały nr XIX/92/07 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie zmiany uchwały VII/36/07 z dnia 5 marca 2007 r. (powiększenie zakresu opracowania). Zadaniem zmiany studium jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój elektrowni wiatrowych. W związku z brakiem stosownych zapisów w dotychczas obowiązującym studium z 2005 r., konieczne stało się opracowanie zmiany tego dokumentu. W dotychczas obowiązującej części tekstowej studium nowo wprowadzone zmiany zostały oznaczone kursywą, a informacje nieaktualne zostały przekreślone.

Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zgodnie art. 10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu istniejących uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust.1.

Elaborat opracowania zmiany studium składa się z następujących części:

1) Uchwały Rady Gminy Dobrzyca w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca,
2) załącznika nr 1 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Uwarunkowania przestrzenne", opracowanego w skali 1:25 000,
3) załącznika nr 2 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Kierunki zagospodarowania przestrzennego", opracowanego w skali 1:25 000,
4) załącznika nr 3 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Polityka ochronna", opracowanego w skali 1:25 000,
5) załącznika nr 4 do Uchwały:
   ujednolicony tekst studium - "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca",
6) załącznika nr 5 do Uchwały:
   rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

2. Procedura formalno prawna zmiany studium.

Prace nad przygotowaniem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobrzyca przebiegały w następujących terminach:

- Podjęcie uchwały nr VII/36/07 przez Radę Gminy Dobrzyca z dnia 5 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, oraz uchwały nr XIX/92/07 z dnia 28 grudnia 2007 r. zmieniającą zakres obszaru opracowania.

- Zawiadomienie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
- Powiadomienie zainteresowanych instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium o przystąpieniu do opracowania zmiany studium, pismo nr RLiPP.7320-7/07 z dnia 19.09.2007 r. oraz pismo nr RLiPP.7320-12/07 z dnia 14.01.2008 r. wraz z rozdzielnikiem.
- Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną w dniu 3 marca 2008 r.
- Uzgodnienie projektu zmiany studium z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa – pismo nr DI IV-183-7323/116/2008 z dnia 03.04.2008 r.
- Uzgodnienie projektu zmiany studium z Wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo nr WI.Ka-1.7041-6/08 z dn. 21 maja 2008r.
- Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje – pismo nr RLiPP.7320-12/07 z dnia 04.06.2008 r.
- Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- Wyłożenie projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w okresie od 23.06.2009 do 23.07.2009, wraz z dyskusją publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie studium w dniu 22.07.2009 r.
- Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Dobrzyca na sesji w dniu 30 września 2009 r.

3. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin i terenów górniczych.

Na terenie gminy Dobrzyca leży część złoża gazu ziemnego Jarocin, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Jarocin I". Na załączniku graficznym przedstawiono:

- część obszaru i terenu górniczego „Jarocin I",
- odwierty czynne: Jarocin – 8k,

- odwierty zlikwidowane: Jarocin GN – 2, Jarocin GN – 3, Jarocin GN – 5, Lutynia – 1, Kowalew – 3, Taczanów – 3,
- granice koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego,
- orientacyjny przebieg gazociągów:
  - gazociąg DN 65 relacji odwiert Jarocin – 8 K – Ośrodek Grupowy Jarocin, ciśnienie 15,0 Mpa, rok budowy 2001,
  - gazociąg DN 50 relacji odwiert Jarocin – GN - 5 – Ośrodek Grupowy Jarocin, ciśnienie 15,0 Mpa, rok budowy 1982.
  - *nieczynny gazociąg DN 50 relacji odwiert Jarocin GN – 2 – Ośrodek Grupowy Jarocin, rok budowy 1982.*

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie odległości podstawowe (strefy ochronne):

a) 50 m od istniejących czynnych odwiertów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki „w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalistycznego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi" w strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów,

b) 5 - 10 m od zlikwidowanych odwiertów, w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów,

c) odległość podstawową od gazociągów do projektowanych obiektów terenowych, którą wyznacza się w zależności od rodzajów obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego na podstawie przepisów, według których sieć ta została zaprojektowana i zabudowana, zgodnie z:

A) Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe" oraz

B) Rozporządzeniem Ministra Górnictwa „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe" oraz normy branżowej BN – 80/8976-31 „Odległości poziome gazociągów wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych".

Zgodnie z ww. rozporządzeniami odległości te dla gazociągu DN 65 i DN 50 przykładowo wynoszą:

- dla budynków użyteczności publicznej – 35 m,
- dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej – 20 m,
- dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (np. stodoły, szopy) – 15 m,

- dla obiektów zakładów przemysłowych – 25 m od granicy terenu.

Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki „w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe”

dla ww. gazociągów wyznacza się strefę kontrolowaną, która wynosi:

dla gazociągów o średnicy do DN 150 włącznie – 4 metry (2 m w każdą stronę od osi gazociągu).

W strefie kontrolowanej zabrania się wznoszenia budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji. Istniejące gazociągi nie stanowią ograniczenia w rolnym użytkowaniu terenu.

4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.

Na rysunku studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego (załącznik nr 2) przedstawiono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium. Nową kategorią w przeznaczeniu terenów staną się obszary przewidziane pod rozwój zespołów elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną i tereny rolnicze, oznaczone na rysunku studium symbolem - E/R. Za niezbędną infrastrukturę przyjmuje się m. in. drogi, dojazdy, linie kablowe, stacje rozdzielcze, oraz inne które mogą wystąpić w zależności od potrzeb. W studium dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu w ramach wymienionej wcześniej kategorii, pod warunkiem nie występowania kolizji z funkcją podstawową terenu, jaką jest E.

W zmianie studium wyznaczono łącznie 9 obszarów przeznaczonych pod rozwój elektrowni wiatrowych z terenami rolniczymi, zlokalizowanych w południowo-wschodniej i północno - zachodniej części gminy.

5. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

Przy lokalizowaniu i realizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić poniższe ustalenia:

1) Wszystkie obiekty o wysokości 100 m nad poziom terenu lub więcej stanowią przeszkody lotnicze, i ze względu na zapewnienie warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych muszą być uzgadniane z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
2) Elektrownie wiatrowe o wysokości 100 m nad poziom terenu lub więcej, powinny być wyposażone w znaki przeszkodowe (zewnętrzne końce śmigieł pomalowane w 5 pasów o jednakowej szerokości, prostopadłych do dłuższego wymiaru łopaty śmigła, pokrywających 1/3 długości łopaty śmigła – 3 koloru czerwonego lub pomarańczowego i 2 białego, pasy skrajne nie mogą być koloru białego; światła przeszkodowe umieszczone na najwyższym miejscu gondoli), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.
3) Zobowiązuje się Inwestora do powiadomienia Urzędu Lotnictwa Cywilnego, z co najmniej dwumiesięcznym wyprzedzeniem o przewidywanym terminie ukończenia budowy inwestycji; w powiadomieniu należy podać wszystkie dane o powstałych przeszkodach, zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury celem umożliwienia wydania informacji dla załóg statków powietrznych o powstaniu nowych przeszkód lotniczych.
4) Ustala się konieczność zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.
5) Przy lokalizacji i wyznaczaniu poszczególnych elektrowni wiatrowych, należy przestrzegać Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, i zachować odpowiednią odległość tych terenów od terenów objętych ochroną akustyczną.
6) W sytuacji gdy będą znane parametry techniczne przyszłych elektrowni wiatrowych należy wyznaczyć obszar oddziaływania obiektu, dla którego zostanie ustanowiony zakaz lokalizowania pomieszczeń na stały lub czasowy pobyt ludzi.
7) W obszarze, o którym mowa w pkt. 6 dopuszcza się wyłącznie zabudowę budynkami i budowlami niezbędnymi do obsługi elektrowni, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8) Sposób zagospodarowania terenów przeznaczonych pod realizację elektrowni wiatrowych nie może kolidować z przebiegiem przez te tereny sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym. Ustalenia projektu zmiany studium nie mogą ograniczać lub utrudniać projektowania i realizacji planowanych, ujętych w obowiązującym planie województwa:

a) linii elektroenergetycznej 400 kV wraz z wyznaczoną wokół niej na podtsawie przepisów odrębnych strefą techniczną,

b) gazociągu wysokiego ciśnienia śr. 1000 mm wraz z wyznaczoną wokół niego na podstawie przepisów odrębnych strefą techniczną.

9) W związku z położeniem rejonu III wyznaczonego na rysunku studium, który jest przeznaczony m.in. pod lokalizację elektrowni wiatrowych (na południe od m. Izbiczno Sośniczka) w odległości 2 - 3 km od obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie", oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie", a także jego pd.-wsch. części w odległości 100 – 200 m od granicy obszaru ważnego dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji („Obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji na terenie województwa wielkopolskiego" Wylęgała P., Kuźniak S., Dolata P, Poznań 2008), na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy rozważyć możliwość lokalizacji elektrowni w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru ważnego dla ptaków w okresie gniazdowania i migracji.

Na obszarze objętym zmianą studium terenami wyłączonymi z zabudowy elektrowniami wiatrowymi będą tereny znajdujące się w zasięgu oddziaływania oraz strefach ograniczonego użytkowania, od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, oraz obszary wyznaczone w studium pod rozwój poszczególnych jednostek osadniczych gminy. Szczegółowe parametry i warunki zabudowy zostaną każdorazowo określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Obszary i zasady dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zasady ochrony stanowisk archeologicznych:

1) Zmiany sposobu użytkowania terenów w strefach ochrony stanowisk oraz wykonanie prac niwelacyjnych lub ziemnych należy uzgadniać z właściwym organem ds. ochrony zabytków, który może zażądać przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych lub nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi pracami.
2) Na terenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego obowiązuje zasada zgłaszania służbie konserwatorskiej zamiarów podejmowania prac ziemnych związanych z wykonywaniem głębokich wykopów, robót melioracyjnych, budową tras komunikacyjnych i instalacji infrastruktury podziemnej.

Inwestycje naruszające strukturę gruntu wymagają uzgodnień z urzędem konserwatorskim oraz przeprowadzenia prac ratowniczo – archeologicznych w miejscu osadzenia wiatraków.

Pozostałe ustalenia zostały zawarte w rozdziale 5.

7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W związku z planowanymi na terenie gminy nowymi inwestycjami z zakresu realizacji farm wiatrowych, dopuszcza się w studium remonty, przebudowy, modernizacje i budowy nowych odcinków dróg i dojazdów, oraz niezbędnej w tym zakresie infrastruktury technicznej.

Projektowane sieci infrastruktury technicznej zaleca się prowadzić w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych linii kablowych łączących poszczególne elektrownie wiatrowe również poza drogami.

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić właściwe zabezpieczenie w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

8. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego w dniu 26 listopada 2001 r. uchwalił Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Plan jest jednym z dwóch dokumentów, do uchwalenia których ustawy te obligują samorząd województwa. Drugim dokumentem jest „Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego" uchwalona w lipcu 2000 r. Zadaniem planu zagospodarowania przestrzennego województwa jest koordynowanie planowania na szczeblu krajowym i miejscowym – lokalnym. Plan ten nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

- jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, z którymi z kolei musi być spójny każdy opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych wpisane do rejestru, oraz zadania samorządu województwa zawarte w programach wojewódzkich. W ramach zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych nie zostały wskazane żadne zadania na terenie gminy Dobrzyca, a jedynie propozycje zadań wśród których można wymienić m.in.:

w zakresie komunikacji:

- trasa rowerowa o znaczeniu europejskim i wojewódzkim, relacji Gniezno – Żerków – Dobrzyca – Gołuchów – Kalisz,

w zakresie infrastruktury technicznej:

- projektowany gazociąg tranzytowy o średnicy 1000 mm relacji Mogilno – Wierzchowice,
- istniejąca linia energetyczna 400 kV,
- elektroenergetyka - na liniach średniego i niskiego napięcia przewiduje się zdecydowane podejmowanie działań w celu likwidacji zagrożeń związanych ze spadkiem napięcia, oraz występującymi niedoborami dostaw energii elektrycznej. Szczególnie dotyczy to terenów wiejskich położonych w północnej i południowej części

Wielkopolski. Przewiduje się zwiększenie do min. 7,5 % udziału energii elektrycznej pochodzącej z niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii w całkowitej rocznej sprzedaży energii elektrycznej. Wszystkie zakłady produkujące tę energię (elektrownie wodne, wiatrowe i słoneczne, zakłady produkujące biogaz, biomasę i biopaliwa oraz zakłady wykorzystujące ciepło geotermalne) poprzez włączenie do krajowego systemu energetycznego wpłyną na poprawę zaopatrzenia regionu.

w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:

- obszar szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona – teren całej gminy,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych – teren całej gminy,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie, Baszków – Rochy",
- tereny zagrożone występowaniem powodzi, (zasięg wody stuletniej), wokół cieku Lutyni.

Pozostałe propozycje zostały przedstawione w rozdziale 9 niniejszego studium.

9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ^{2} oraz obszary przestrzeni publicznej.

Dla obszarów objętych zmianą studium obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wynikał m.in. z następujących aktów prawnych:

- Prawo ochrony środowiska i Ustawa o ochronie przyrody w odniesieniu do obszarów objętych różnymi formami ochrony prawnej,
- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych – w odniesieniu do gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w sytuacji gdy zostanie utworzony park kulturowy, którego celem jest ochrona krajobrazu kulturowego oraz zachowania wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

Tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości będą każdorazowo określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Można przyjąć że przeprowadzanie podziałów oraz scaleń nieruchomości będzie dokonywane w sytuacji gdy istniejąca powierzchnia działki według granic własności, jej kształt lub dostęp do drogi i infrastruktury, uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych celów i zadań.

Dla obszarów objętych zmianą studium nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2. Obszary przestrzeni publicznej zostaną określone na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

10. 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.

Plany miejscowe sporządzać się będzie w zależności od potrzeb dla terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową. Wszystkie z ww. terenów na których będą występowały we fragmentach grunty rolne klasy bonitacyjnej III i wyższej, lub tereny leśne przekraczające określone w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych powierzchnie będą wymagały uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Tereny objęte niniejszą zmianą studium nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz osuwania się mas ziemnych.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązującego na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Wykaz pomników zagłady przedstawiono w rozdziale 19.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Zagadnienie zostało przedstawione w rozdziale 20.

14. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują.

15. Uzasadnienie i synteza ustaleń projektu studium.

Opracowana zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest opracowaniem strategicznym, pozwalającym dalej rozwijać nowe formy zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana studium mimo że nie ma rangi prawa miejscowego, jest „osią" systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W zmianie studium wyznaczono nowe tereny przeznaczone pod rozwój elektrowni wiatrowych, zlokalizowane w północno-zachodniej i środkowej części gminy, które obejmują duże, otwarte przestrzenie rolnicze. Na obszarach tych oprócz dotychczasowego użytkowania rolniczego, dopuszcza się realizację elektrowni wiatrowych. W związku z rosnącym zainteresowaniem ze strony inwestorów na prowadzenia tego typu działalności, konieczne stało się wprowadzenie zmian do dotychczas obowiązującego dokumentu, który nie przewidywał takich możliwości.

Pozostałe informacje określone art. 10 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały zawarte w ustaleniach pierwotnej części studium.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

zmiana nr 3

czerwiec, 2011 r.

1. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.

2. Procedura formalno prawna zmiany studium.

3. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów.

4. Stan prawny gruntów.

5. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

6. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

7. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

8. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

9. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

10. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

11. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.

12. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

13. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

14. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

15. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

16. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązującego na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

20. Uzasadnienie i synteza ustaleń studium.

1. Podstawa prawna, cel i zakres opracowania zmiany studium.

Do kolejnej zmiany studium przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLIV/274/10 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 16 lutego 2010 r. Przedmiotem zmiany studium było

wyznaczenie terenu przeznaczonego pod zbiórkę odpadów problemowych w Dobrzycy, oraz przeznaczenia terenu pod usługi w miejscowości Trzebowa.

Zmiany jakie wprowadzono do studium dotyczą wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zgodnie art. 10 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy równoczesnym uwzględnieniu istniejących uwarunkowań określonych m.in. w art. 10 ust.1.

Elaborat opracowania zmiany studium składa się z następujących części:

1) Uchwały Rady Gminy Dobrzyca w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca,
2) załącznika nr 1 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Uwarunkowania przestrzenne", opracowanego w skali 1:25 000,
3) załącznika nr 2 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Kierunki zagospodarowania przestrzennego", opracowanego w skali 1:25 000,
4) załącznika nr 3 do Uchwały:
   Rysunku studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca. Polityka ochronna", opracowanego w skali 1:25 000,
5) załącznika nr 4 do Uchwały:
   ujednolicony tekst studium - "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca",
6) załącznika nr 5 do Uchwały: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu studium zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

2. Procedura formalno prawna zmiany studium.

Prace nad przygotowaniem zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków

Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobrzyca przebiegały w następujących terminach:

- Podjęcie uchwały nr XLIV/274/10 przez Radę Gminy Dobrzyca z dnia 16 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca,
- Zawiadomienie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium.
- Powiadomienie zainteresowanych instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu studium o przystąpieniu do opracowania zmiany studium, pismo nr RliPP.7320-3/10 z dnia 16 marca 2010 r. wraz z rozdzielnikiem.
- Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Komisję Architektoniczno – Urbanistyczną w dniu 31.05.2010 r.
- Uzgodnienie projektu zmiany studium z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa – postanowienie nr 775/10 z dnia 26 sierpnia 2010 r.
- Uzgodnienie projektu zmiany studium z Wojewodą w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – pismo nr IR.Ka-1.7041-82/10 z dn. 13 września 2010 r.
- Zaopiniowanie projektu zmiany studium przez właściwe organy i instytucje – pismo nr RLiPP.7320-3/10/11 z dnia 14.01.2011 r.
- Przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.
- Wyłożenie projektu zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, w okresie od 08.04.2011 do 09.05.2011 r. wraz z dyskusją publiczną na temat rozwiązań przyjętych w projekcie studium w dniu 15.04.2011 r.
- Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Dobrzyca na sesji w dniu 29 czerwca 2011 r.

3. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów.

Na obszarze objętym zmianą studium we wsi Trzebowa aktualnie znajduje się budynek gospodarczo-magazynowy, który obecnie nie jest wykorzystywany. Pozostały fragment działki jest nieużytkowany. Działka ta jest położona przy drodze gminnej, ma dostęp do podstawowej sieci infrastruktury technicznej – woda, prąd.

W Dobrzycy działka objęta opracowaniem jest położona przy drodze powiatowej, w sąsiedztwie istniejącej oczyszczalni ścieków. Teren ten jest aktualnie niezagospodarowany i nieużytkowany. Ma zapewniony dostęp do wody, energii elektrycznej oraz kanalizacji.

4. Stan prawny gruntów.

Działka 988/3 w Dobrzycy stanowi własność Gminy Dobrzyca.
Działka nr 134/5 w Trzebowej stanowi własność Gminy Dobrzyca.

5. Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym zmianą studium w Trzebowej dz. nr 134/5 oraz w Dobrzycy dz. nr 988/3 nie występują obiekty i tereny chronione.

6. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Nie dotyczy.

7. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Nie dotyczy.

8. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Nie dotyczy.

9. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Teren położony w Trzebowej znajduje się przy drodze gminnej, do której ma bezpośredni dostęp. Znajduje się tutaj sieć wodociągowa, telefoniczna oraz energetyczna.

Działka w Dobrzycy ma bezpośredni dostęp do drogi powiatowej – ul. Jarocińskiej. Teren jest uzbrojony w podstawową sieć infrastruktury technicznej – woda, prąd, telefon, kanalizacja sanitarna.

Gospodarka odpadami na obszarach objętych zmianą studium jest prowadzona w oparciu o gminny plan gospodarki odpadami.

10. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Nie dotyczy.

11. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczaniu terenów. Tereny objęte zmianą studium.

Na rysunkach studium przedstawiono kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium. Poszczególne tereny oznaczono kursywą – kolejną liczbą wraz z symbolem literowym.

Wykaz wprowadzonych zmian przedstawia poniższa tabela (z uwzględnieniem zmian z 2009 r):

L.p.	***Obręb geodezyjny/ nr ewid.***	***Nr zmiany (rok zmiany)***	***Symbol terenu***	***Nowe przeznaczenie***
1	Dobrzyca dz. nr 1002/20, 1002/11	1 (2009)	P/U/M/US	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, mieszkaniowej i sportu i rekreacji
2	Dobrzyca dz. nr 170a (nowy nr 1598)	2 (2009)	U/M	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej
3	Dobrzyca dz. nr 973/16, 973/19, 973/11	3 (2009)	U	Tereny zabudowy usługowej
4	Karminek dz. nr 29/1, 29/3	4 (2009)	M/P/R	Tereny zabudowy mieszkaniowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; tereny rolnicze
5	Koźminiec dz. nr 217	5 (2009)	U	Tereny zabudowy usługowej
6	Koźminiec dz. nr 363/6, 363/9, 367/2, 364	6 (2009)	P/U/R/RM	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej
7	Sośnica dz. nr 4/13	7 (2009)	P/U/M	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej i mieszkaniowej
8	Sosnica dz. nr 15/2	8 (2009)	P/U	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej
9	Dobrzyca dz. nr 517/1 i 762/5	9 (2009)	U/US	Tereny zabudowy usługowej i sportu i rekreacji
10	Karminek dz. nr 79	10 (2009)	U/M	Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej

L.p.	*Obręb geodezyjny/ nr ewid.*	*Nr zmiany (rok zmiany)*	*Symbol terenu*	*Nowe przeznaczenie*
11	*Trzebowa dz. nr 134/5*	*11 (2010)*	*U/US*	*Tereny zabudowy usługowej i sportu i rekreacji*
12	*Dobrzyca dz. nr 988/3*	*12 (2010)*	*O*	*Teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami*

W sytuacji gdy na danym obszarze rozwojowym przedstawionym na rysunkach studium, występuje więcej niż 1 symbol literowy, należy to rozumieć że poszczególne funkcje mogą być realizowane łącznie lub osobno.

12. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, które szczegółowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla terenu oznaczonego symbolem U/US w Trzebowej przyjmuje się:

1) powierzchnię biologicznie czynną - min. 10 % powierzchni działki;

2) powierzchnię zabudowy - max. 50 % powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy usługowej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 10,0 m;

4) wysokość zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych I kondygnacja, do 4,5 m

5) dachy dwu,- lub wielospadowe o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 200 do 450;

6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

7) liczba miejsc parkingowych - min. 2 stanowiska na 100 m^2 powierzchni usługowej.

Dla terenu oznaczonego symbolem O – gospodarowanie odpadami, położonego w Dobrzycy ustala się przeznaczenie terenu na potrzeby prowadzenia punktu zbiórki odpadów, potocznie zwanych odpadami problemowymi (typu: baterie, akumulatory, świetlówki, przeterminowane lekarstwa, opony, przepracowane oleje, zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne, farby, tusze, kleje i inne). Parametry urbanistyczne:

1) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20 % powierzchni terenu;

2) powierzchnia zabudowy - max. 50 % powierzchni terenu;

3) wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m;

4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych;

5) wysokość zabudowy dla garażu I kondygnacja nadziemna, max. do 5,0 m;

6) dachy dwu,- lub wielospadowe o nachyleniu pochyłych połaci dachowych od 220 do 400; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;

7) liczba miejsc parkingowych - min. 1 stanowisko na każdych 4 zatrudnionych.

Ustala się konieczność zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50,0 m npt. przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

13. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Należy uwzględnić ochronę zabytków nieruchomych - zespół dworsko – parkowy i zabudowania folwarczne w Trzebowie.

Pozostałe ustalenia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zostały zawarte w części IV, rozdział 5.

14. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna prowadzona będzie w oparciu o istniejące drogi; infrastruktura techniczna rozwijana będzie w nawiązaniu do potrzeb związanych z prowadzeniem punktu zbiórki odpadów problemowych i sali wiejskiej.

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić właściwe zabezpieczenie w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

15. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Nie dotyczy.

16. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Nie dotyczy.

17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązującego na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.

Nie dotyczy.

18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Nie dotyczy.

19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Nie dotyczy.

Pozostałe informacje wynikające z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały zawarte w pierwotnej części studium.

20. Uzasadnienie i synteza ustaleń studium.

Opracowana zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest opracowaniem strategicznym, pozwalającym dalej rozwijać nowe formy zagospodarowania przestrzennego gminy. Zmiana studium mimo że nie ma rangi prawa miejscowego, jest „osią" systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające m.in. z:

- analizy wniosków związanych z potrzebą wyznaczenia nowych terenów rozwojowych, a wynikających z częściowej dezaktualizacji dotychczas obowiązującego studium,
- sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy.

W zmianie studium wyznaczono 2 nowe tereny rozwojowe wynikające z aktualnych potrzeb

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

DLA TERENÓW PRODUKCYJNO-USŁUGOWYCH W MIEŚCIE DOBRZYCA, TERENÓW ENERGETYKI ODNAWIALNEJ W MIEJSCOWOŚCIACH SOŚNICA I FABIANÓW ORAZ W MIEJSCOWOŚCI KOŹMINIEC DLA DZIAŁEK O NR EWID. 363/12, 364/4

zmiana nr 5

Dobrzyca, 2014 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
   - 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
   - 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
   - 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
   - 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
   - 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   - 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
   - 2.8. Stan prawny gruntów
   - 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   - 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
   - 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
   - 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
   - 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
   - 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
   - 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
   - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   - 3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   - 3.7. 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
   - 3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej
   - 3.9. 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
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
   - 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
   - 3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
   - 3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
   - 3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Gminy Dobrzyca podjęła następujące uchwały:

- uchwała nr XXVIII/182/12 z dnia 30 listopada 2012 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca*, zmieniona uchwałą nr XXXVII/247/13 z dnia 21 sierpnia 2013 r.,
- uchwała nr XXXVI/240/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca, Fabianów, Galew, Karminiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin*,
- uchwała nr XXXVII/249/13 z dnia 21 sierpnia 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Koźminiec dla działek o numerach ewidencyjnych: 363/12, 364/4, 370*.

Zmianą obejmuje się trzy oddzielne przestrzennie obszary w czterech miejscowościach w gminie:

- Obszar nr 1 – obejmujący przede wszystkim obszar działek o nr ewid. 543/10, 543/19 i 543/22 w południowo-zachodniej części miasta Dobrzyca,
- Obszar nr 2 – obejmujący część terenów w miejscowościach Sośnica i Fabianów,
- Obszar nr 3 – obejmujący działki o nr ewid. 363/12, 364/4 w miejscowości Koźminiec.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów produkcyjno-usługowych w mieście Dobrzyca, terenów energetyki odnawialnej w miejscowościach Sośnica i Fabianów oraz w miejscowości Koźminiec dla działek o nr ewid. 363/12, 364/4 jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118 poz. 1233).

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje trzy oddzielne przestrzennie obszary zlokalizowane w czterech miejscowościach w gminie Dobrzyca.

Obszar nr 1 (oznaczony na rysunku studium numerem 5.1) zajmuje powierzchnię około 13 ha w południowo-zachodniej części miasta Dobrzyca przy ulicy Jesionowej. Od północnego wschodu graniczy on z terenem zakładu produkcyjnego „Adros” związanego

z branżą drobiarską. W granicach obszaru znajdują się tereny rolne oraz nieużytki. Brak jest jakiejkolwiek zabudowy. Przez dany teren przebiega z północy na południe droga dojazdowa do gospodarstwa rolnego, sąsiadującego od południa z obszarem opracowania, wzdłuż której zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Przy drodze znajduje się również zbiornik retencyjny wraz z dochodzącą do niego siecią kanalizacji deszczowej po części również przebiegającą wzdłuż tej drogi. Przez obszar zmiany Studium przebiega linia przesyłowa wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów. W bliskim sąsiedztwie, na południowy zachód od danego obszaru, zlokalizowany jest kompleks leśny.

Na analizowanym obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Centralna część tego obszaru przeznaczona jest w nim pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny. Południowa, większa część obszaru, oznaczona jest jako tereny rolnicze wraz z przebiegającą przez nie z północy na południe drogą publiczną, natomiast północna część zmiany studium to tereny przeznaczone pod zalesienie wraz z terenami rolniczymi.

Obszar nr 2 (oznaczony na rysunku studium numerem 5.2) zajmuje powierzchnię około 52 ha w północno-wschodniej części miejscowości Sośnica oraz w południowej części miejscowości Fabianów. Zdecydowana większość terenu jest niezabudowana. Przeważają grunty orne, tereny zieleni wraz z rowami oraz lasy. Przez analizowany teren przebiegają nieutwardzone drogi. Na obszarze tym zlokalizowany jest także cmentarz wraz z kapliczką. Obecnie obszar nie jest wyposażony w żadne sieci infrastruktury technicznej, głównie z powodu braku jakichkolwiek budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Przez analizowany teren przebiegają jedynie napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV. Bezpośrednio przy południowej granicy opracowania zlokalizowana jest stacja transformatorowa.

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Przeznaczenie analizowanego terenu to głównie tereny rolnicze, tereny zieleni, rowy, lasy wraz z terenami przeznaczonymi pod zalesienie, a także cmentarz wraz z terenami pod jego powiększenie. Od południa obszar zmiany studium sąsiaduje z terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, usługową lub zagrodową.

Obszar nr 3 (oznaczony na rysunku studium numerem 5.3) zajmuje powierzchnię około 2 ha w centralnej części miejscowości Koźminiec. Sąsiaduje on od południa z terenem przedsiębiorstwa „Mat-tar", związanego z branżą tartaczno-stolarską, a od pozostałych stron z gruntami ornymi. Na danym obszarze znajdują się niezabudowane tereny rolne. Przez teren opracowania przebiega z północy na południe linia elektroenergetyczna średniego napięcia oraz sieć kanalizacji deszczowej razem z separatorem. Ponadto w południowej części analizowanego obszaru znajdują się sieci kanalizacyjne i wodociągowe obsługujące sąsiadujący teren zakładu produkcyjnego. Obszar nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Przy północnej granicy zmiany Studium, ale poza opracowaniem, przepływa rów melioracyjny.

Na obszarze zmiany Studium obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Dobrzyca, Karminek, Koźminiec i Sośnica uchwalona uchwałą nr XLIV/271/10 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 16 lutego 2010 r. z przeznaczeniem pod tereny rolnicze. Blisko 150 m na wschód od danego obszaru rozpoczynają się gospodarstwa rolne zlokalizowane wzdłuż drogi powiatowej.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują żadne zabudowania (z wyjątkiem kapliczki na terenie cmentarza na obszarze nr 2), dlatego ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy lub budowli lokalizowanych w tej przestrzeni. Proponowany sposób zagospodarowania powinien uwzględnić wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne biorąc pod uwagę również istniejące zagospodarowanie otoczenia.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Zdecydowana większość terenów zmiany Studium to użytki rolne. Przeważają grunty średniej i słabej jakości. W granicach opracowania występują także gleby chronione o klasach RIIIa i RIIIb. Na jednym z obszarów znajdują się tereny leśne.

Na obszarze nr 1 zmiany Studium zdecydowana większość terenów to grunty orne przeważnie o klasach RIIIb, RIVa lub RV (w sumie 76,74% ogólnej powierzchni obszaru zgodnie z Tab. 1). Występują również nieużytki (blisko 16%) oraz tereny pod wodami (zbiornik retencyjny).

Tab. 1. Użytki gruntowe na obszarze nr 1 zmiany Studium

Rodzaj użytków	Powierzchnia w ha	Udział procentowy
RIIIa	0,0700	0,52%
RIIIb	3,5654	26,68%
RIVa	3,5400	26,49%
RV	3,1490	23,57%
RVI	0,2232	1,67%
Ws	0,6814	5,10%
N	2,1340	15,97%
RAZEM	**13,3630**	**100,00%**

Na obszarze nr 2 zmiany Studium zdecydowana większość terenów to grunty orne o klasach bonitacyjnych: RIIIa, RIIIb, RIVa, RV lub RVI (w sumie ponad 88% ogólnej powierzchni obszaru zgodnie z Tab. 2). Występują również użytki zielone jako łąki IV klasy, wody powierzchniowe (w tym grunty pod rowami), tereny zadrzewione i zakrzewione, nieużytki, a także drogi i teren różny (cmentarz). W granicach opracowania występują tereny leśne, których łączna powierzchnia wynosi ponad 1 ha.

Tab. 2. Użytki gruntowe na obszarze nr 2 zmiany Studium

Rodzaj użytku	Powierzchnia w ha	Udział procentowy
RIIIa	5,34	10,34%
RIIIb	3,01	5,83%
RIVa	20,16	39,04%
RV	10,75	20,82%
RVI	6,26	12,12%
ŁIV	2,95	5,71%
Ls	1,07	2,07%
Lz	0,28	0,54%
Ws, R-Ws	0,46	0,89%
N	0,03	0,06%

Tr	0,52	1,01%
dr	0,81	1,57%
RAZEM	**51,64**	**100,00%**

Na obszarze nr 3 zmiany Studium wszystkie tereny to grunty orne klasy RIIIa.

Na obszarach zmiany Studium nie znajdują się żadne budynki (z wyjątkiem kapliczki na cmentarzu zlokalizowanym na obszarze nr 2). Tereny w większości są użytkowane rolniczo lub stanowią nieużytki albo odłogi. Z tego powodu nie generują żadnych zanieczyszczeń poza zanieczyszczeniami rolniczymi. W sąsiedztwie analizowanych obszarów znajdują się tereny produkcyjne, składy i magazyny oraz, w przypadku obszaru nr 2, stacja benzynowa, dlatego można się spodziewać imisji ewentualnych zanieczyszczeń związanych z tego typu działalnością na tereny sąsiednie, w tym na obszary objęte zmianą Studium. Z powodu braku jakichkolwiek badań dotyczących jakości stanu środowiska na analizowanych terenach oraz funkcjonowania zakładów produkcyjnych, nie można stwierdzić, jaki mają one wpływ na obszary opracowania. Ponadto z powodu małego obszaru objętego tymi funkcjami w sąsiedztwie obszaru nr 2 – analizowane zakłady nie powinny mieć znaczącego wpływu na ten obszar zmiany Studium.

Na obszarze nr 1 nie występują żadne naturalne formy wód powierzchniowych, natomiast od strony południowo-zachodniej sąsiaduje on z kompleksem leśnym. Na obszarze nr 2 znajdują się rowy, jednak brak jest badań dotyczących stanu ich wód. Od strony północnej obszar nr 3 graniczy z rowem melioracyjnym. Istotna będzie ochrona jego wód przed zanieczyszczeniami wynikającymi z planowanego przeznaczenia obszaru zmiany Studium.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty lub obszary stanowiące formę ochrony przyrody zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) lub inne obiekty wymagające ochrony środowiska, przyrody lub krajobrazu kulturowego.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków. Nie występują również żadne zabytki archeologiczne.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Obszary objęte zmianą Studium obejmują głównie tereny rolne, na których nie ma żadnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie stanowią miejsca zamieszkania. Obszar nr 1 zlokalizowany jest z dala od centrum miasta Dobrzyca. Od południa sąsiaduje on jedynie z gospodarstwem rolnym. W najbliższym sąsiedztwie południowej części obszaru nr 2 zlokalizowane są peryferyjne zabudowania centrum miejscowości Sośnica. Natomiast obszar nr 3 znajduje się w odległości ok. 135 m od zabudowań najbliższego gospodarstwa rolnego w Koźmińcu. W związku z powyższym, w przypadku lokalizacji zabudowy na obszarach zmiany Studium (szczególnie produkcyjnej, produkcyjno-usługowej), albo realizacji innych obiektów budowlanych mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego na sąsiednich obszarach (w szczególności zamieszkałych lub przeznaczonych do zamieszkania), w tym elektrowni wiatrowej, należałoby zapewnić jak najmniejszy ich wpływ na warunki i jakość życia mieszkańców w najbliższym sąsiedztwie i w razie konieczności zastosować odpowiednie środki ochrony minimalizujące ewentualne

negatywne oddziaływanie takie jak m.in. odsunięcie zabudowy, zieleń izolacyjna, wały ziemne.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych i wypadków związanych z funkcjonowaniem przyszłych zakładów produkcyjnych, usługowych (np. pożarów, awarii) lub pożarów lasów i pól, które mogą przenieść się na zabudowania sąsiadujące z obszarami zmiany Studium. Tego typu zagrożeń nie można jednak przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę produkcyjną, produkcyjno-usługową lub pod energetykę odnawialną jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o tych funkcjach w gminie. Sąsiedztwo obszarów nr 1 i 3 z istniejącymi terenami produkcyjnymi dodatkowo warunkuje powstawanie nowych zakładów lub rozbudowę istniejących. Ponadto lokalizacja obszaru nr 1 z dala od centrum miasta jest korzystna z punktu widzenia wpływu działalności na mieszkańców i jakość ich zamieszkania. Na obszarze nr 2 umożliwiona zostanie realizacja jednej elektrowni wiatrowej oraz wyznaczony został jeden teren, na którym dopuszcza się ogniwa fotowoltaiczne.

2.8. Stan prawny gruntów

Wszystkie grunty objęte zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowią własność prywatną z wyjątkiem wyznaczonych na obszarze nr 2 dróg oraz dwóch rowów w północno-wschodniej części tego obszaru, które stanowią własność Gminy Dobrzyca.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na obszarach objętych zmianą Studium, ani w ich sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin lub Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Obszary nr 1 i 2 obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Jarocin-Grabina nr 16/2001/p z dnia 03.08.2001 r.

Obszar nr 3 obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – Ostrów Wielkopolski nr 48/96/p z dnia 30.11.1996 r.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Na obszarach objętych zmianą Studium nie ma sieci kanalizacji sanitarnej ani deszczowej. W związku z funkcjonowaniem sąsiadujących z obszarami nr 1 i 3 zakładów produkcyjnych, występują na nich lokalne, zakładowe kanalizacje deszczowe, które odprowadzą wody opadowe i roztopowe do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego w granicach obszaru nr 1 lub, w przypadku obszaru nr 3, do sąsiadującego rowu, po ich wcześniejszym podczyszczeniu. Ponadto w południowej części obszaru nr 3 znajdują się fragmenty sieci kanalizacyjnej i wodociągowej. Korzystne będzie jak najszybsze doprowadzenie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej do wyżej wymienionych obszarów w przypadku lokalizacji zabudowy.

Przez obszar nr 1 zmiany Studium przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów. Oprócz tego w granicach tego terenu znajduje się również linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Przez obszary nr 2 i 3 przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV.

Obszar nr 1 skomunikowany jest z resztą gminy poprzez istniejącą drogę zlokalizowaną na analizowanym terenie (ul. Jesionowa) oraz jej przedłużenie w kierunku północnym i wschodnim. Na obszarze nr 2 większość terenów, z uwagi na ich przeznaczenie, nie wymaga bezpośredniej obsługi komunikacyjnej. Na części tego obszaru zlokalizowane są nieutwardzone drogi, natomiast wzdłuż jego zachodniej granicy przebiega utwardzona droga publiczna gminna. Obszar nr 3, poprzez teren zakładu produkcyjnego sąsiadującego od strony południowej, posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej, z którą jest skomunikowany z resztą gminy.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają obszar gminy Dobrzyca do strefy intensywnej gospodarki rolnej Wielkopolski. W północno-wschodniej części gminy przebiega strefa planowanego krajowego korytarza transportowego. Nie obejmuje ona jednak większości obszarów zmiany Studium. Związana jest ona z przebiegającymi w sąsiednich gminach drogami krajowymi oraz liniami kolejowymi. Przez obszar nr 1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów. Przez część obszaru nr 2 przebiega zaś orientacyjna lokalizacja planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Odolanów-Wydartowo.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny wymagające ochrony przeciwpowodziowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Na obszarach nr 1 i 3 zmiany Studium głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej jest umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjnej lub produkcyjno-usługowej na terenach przeznaczonych dotychczas głównie pod rolę. Na obszarze nr 2 zmiany Studium w większości zachowuje się istniejące zagospodarowanie. Część terenów dotychczas rolniczych przeznacza się pod zalesienie, jak również niektórym terenom rolnym przeznaczonym pod zalesienie przywraca się funkcję rolniczą. Teren cmentarza zostaje powiększony w stosunku do istniejącego obszaru. Na analizowanym terenie dopuszcza się także lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z dalszymi zapisami zmiany Studium wraz ze strefą ich oddziaływania.

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się następujące tereny:

Teren zabudowy produkcyjnej

Obejmuje on cały obszar nr 3 zmiany Studium. Dla tego terenu podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie następujących terenów:

- obiektów produkcyjnych (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- obiektów produkcyjno i zabudowy usługowej (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów).

Zakazuje się wyznaczania terenów wyłącznie zabudowy usługowej.

Na tym terenie zakazuje się lokalizacji następujących usług: administracji publicznej, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji.

Teren zabudowy produkcyjno-usługowej

Obejmuje on cały obszar nr 1 zmiany Studium. Dla tego terenu podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie następujących terenów:

- obiektów produkcyjnych (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- obiektów produkcyjno i zabudowy usługowej (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- zabudowy usługowej.

Na tym terenie zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Tereny rolnicze i zieleni

Na terenach rolniczych i zieleni podstawowe przeznaczenie to grunty orne, użytki zielone oraz inne tereny, spełniające kryterium terenu rolniczego na podstawie odpowiednich przepisów odrębnych. Oprócz tego dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wyznaczenie terenów leśnych

lub przeznaczonych pod zalesienie (z wyjątkiem gruntów rolnych klasy I-III). Nie dopuszcza się do wyznaczania terenów zabudowy zagrodowej lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Na obszarze nr 2 zmiany Studium zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków, w tym budynków związanych z działalnością rolniczą.

Tereny lasów i przeznaczone pod zalesienie

Głównym kierunkiem zagospodarowania są lasy. Należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z planem urządzenia lasów. Dla terenów przeznaczonych pod zalesienie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się wyznaczanie jako tereny lasów, tereny przeznaczone pod zalesienie oraz w wyjątkowych przypadkach jako tereny rolnicze lub zieleni z dopuszczeniem w zapisach szczegółowych dla tych terenów zalesienia.

Teren infrastruktury technicznej

Na tych terenach podstawowe przeznaczenie to lokalizacja obiektów i urządzeń technicznych (z wyjątkiem budynków) związanych z infrastrukturą techniczną. Dopuszcza się na tym terenie lokalizację farmy ogniw fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu pod funkcje terenów sąsiednich: tereny rolnicze, lasów (lub tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie), zieleni, komunikacji lub teren cmentarza.

Teren komunikacji

Na tym terenie podstawowym przeznaczeniem są tereny parkingów, miejsc postojowych, dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów komunikacyjnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu pod funkcje terenów sąsiednich: tereny rolnicze, lasów (lub tereny rolnicze przeznaczone pod zalesienie), zieleni, infrastruktury technicznej lub teren cmentarza.

Teren cmentarza

Podstawowym przeznaczeniem terenu jest cmentarz. Obowiązuje zakaz zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i remontu istniejącej kapliczki. Na tym terenie dopuszcza się wyznaczenie również terenów zieleni urządzonej. Nie dopuszcza się do lokalizacji elektrowni wiatrowej.

Na styku z innymi funkcjami, na które działalność dopuszczona na obszarze zmiany Studium (głównie produkcyjna, produkcyjno-usługowa, magazynowa, lub związana z energetyką odnawialną) mogłaby negatywnie wpłynąć postuluje się wprowadzenie odpowiednich środków ograniczających to oddziaływanie takich jak m.in. wały ziemne, zieleń izolacyjna, odsunięcie zabudowy lub inne odpowiednie środki techniczne, technologiczne stosowane na zewnątrz lub w obiektach budowlanych powodujących to negatywne oddziaływanie. Istotne będzie przede wszystkim dokonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej na obszarze nr 1 od strony terenów zabudowy zagrodowej oraz na obszarze nr 3 od strony rowu przepływającego przy jego północnej granicy.

Na obszarze nr 2 zmiany Studium dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej elektrowni wiatrowej, z wyjątkiem terenu cmentarza, na którym zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć dokładną jej lokalizację poprzez wyznaczenie odpowiedniego terenu wraz z dojazdem do drogi publicznej lub wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną.

Należy uznać za zgodne ze zmianą Studium przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie mniej niż 70% powierzchni objętej planem na funkcje

dopuszczone w zmianie Studium dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku kierunków studium. Na pozostałym obszarze dopuszcza się inne funkcje, które nie będą kolidowały z wyżej wymienionymi funkcjami i negatywnie wpływały wzajemnie na siebie lub na sąsiadujące z obszarem zmiany Studium tereny. W związku z wyznaczoną na obszarze nr 2 strefą oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, pomimo powyższego dopuszczenia, zakazuje się jednak na tym obszarze lokalizacji następujących funkcji: mieszkalnej, usługowej, produkcyjnej, zagrodowej, rekreacyjnej.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – przebiegi granic opisanych powyżej terenów należy uznać za orientacyjne. Dopuszcza się przeprowadzenie granic pomiędzy terenami w innych miejscach, do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Zalecane są następujące parametry dla nowej zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50% (dla obszaru nr 1 zmiany Studium), oraz 60% (dla obszaru nr 3);
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu w zależności od potrzeb.

Na obszarze nr 2 zmiany Studium (oprócz terenu cmentarza) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej elektrowni wiatrowej, dla której ustala się:

- maksymalną moc nominalną – nie więcej niż 1 MW,
- maksymalną wysokość licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu śmigła w jego górnym położeniu – 100 m,
- maksymalną średnicę koła zataczanego przez śmigła elektrowni wiatrowej – 65 m.

Na obszarze nr 2 dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych o maksymalnej łącznej mocy nie większej niż 1 MW. Dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie na terenie infrastruktury technicznej wyznaczonym na rysunku Studium.

Na całym obszarze nr 2 zmiany Studium wyznacza się strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w której zakazuje się lokalizacji nowych budynków. Negatywne oddziaływanie związane z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowej i ogniw fotowoltaicznych powinno zawrzeć się całkowicie w granicach wyznaczonej strefy oddziaływania.

Projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na obszarach nr 1 i 3, w zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami związanymi z wprowadzonymi funkcjami: produkcyjną, produkcyjno-usługową, zakazuje się

lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego. Ponadto, dla tych terenów obowiązują ustalenia, zawarte m.in. w pkt 3.5, dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej oraz stosowania do celów grzewczych i technologicznych odpowiednich paliw. W przypadku terenu nr 3 zaleca się ochronę graniczącego od północy rowu przed zanieczyszczeniem spływających z obszaru zmiany Studium za pomocą odsunięcia zabudowy, wałów ziemnych lub zieleni izolacyjnej.

Na całym obszarze nr 2 zmiany Studium nie ma żadnych istniejących budynków, teren jest niezamieszkany. Zakazuje się również lokalizacji nowej zabudowy Jedyne zanieczyszczenia na analizowanym terenie mogą być związane z działalnością rolniczą. Przez obszar zmiany Studium przepływają rowy melioracyjne. Nakazuje się ich zachowanie jako otwartych z dopuszczeniem zmiany ich przebiegu oraz dopuszczeniem przejść i przejazdów poprzecznych.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarach objętych zmianą Studium nie wyznacza się żadnych obszarów ani nie wprowadza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w związku z brakiem występowania obiektów i obszarów wymagającej takiej ochrony.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na całym obszarze opracowania zmiany Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji: dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych bez żadnych ograniczeń. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów, w tym w szczególności na terenie komunikacji określonym na rysunku studium – kierunki zagospodarowania na obszarze nr 2.

W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. Za zgodne ze zmianą Studium należy uznać lokalizację tych miejsc:

- na każdej z działek budowlanych,
- na wewnętrznych parkingach w ramach tego samego terenu,
- na wydzielonych terenach parkingów w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się wyznaczenie wymaganych miejsc postojowych w innych miejscach.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej na całym obszarze planu (np. pod stacje transformatorowe lub przepompownie). W przypadku wystąpienia takiej konieczności, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W przypadku lokalizacji na obszarze nr 2 elektrowni wiatrowej, nakazuje się wyznaczenie wydzielonego pod nią terenu obejmującego elektrownię wiatrową wraz z przyległym terenem i dojazdem do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną.

Ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci.

W zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych ustala się dla terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dla ścieków przemysłowych nieodpowiadających normom zawartym w przepisach odrębnych – podczyszczenie przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych i przemysłowych powstałych w wyniku działania zakładu w przyzakładowych oczyszczalniach ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub na terenie własnym zakładu nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
- dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po ich wcześniejszym podczyszczeniu.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium z dopuszczeniem realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

W zakresie sieci gazowej – dopuszczenie możliwości stawiania stacji gazowych na wydzielonych działkach.

Należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

Zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Nakaz zachowania odpowiednich pasów technologicznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów przebiegającej przez obszar nr 1 zmiany Studium oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przebiegających przez obszary nr 2 i 3, ograniczających lokalizację zabudowy i zieleni. Pas technologiczny dla linii wysokiego napięcia powinien mieć szerokość 56 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach). Zapisy dotyczące powyższych pasów technologicznych należy zawrzeć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w porozumieniu z właścicielem linii elektroenergetycznej i operatorem sieci.

W przypadku lokalizacji elektrowni wiatrowej należy zachować następujące odległości od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

1) nakaz zachowania minimalnych odległości turbiny wiatrowej od rzutu poziomego osi napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV, wyznaczonych przez ich słupy, gdzie poprzez odległość turbiny wiatrowej rozumie się odległość jakiegokolwiek jej elementu przy dowolnym stanie jej pracy:

a) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV:
   - jednotorowych – 20 m,
   - dwutorowych – 25 m,
b) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu powyżej 1 kV do 45 kV:
   - jednotorowych – 25 m,
   - dwutorowych – 30 m;

2) nakaz zachowania minimalnej odległości końca łopaty turbiny wiatrowej od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu powyżej 45 kV:
   a) od linii elektroenergetycznej nieposiadającej tłumików drgań – odległość większa lub równa trzykrotności średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej,
   b) od linii elektroenergetycznej wyposażonej w tłumiki drgań – odległość większa lub równa średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg i parkingów).

3.7. 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

Przez obszar nr 1 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów, dla której zachowuje się obecny przebieg.

Na obszarze nr 2 zmiany Studium wyznacza się orientacyjny przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Odolanów-Wydartowo. Dopuszcza się zmianę wyznaczonej trasy jego przebiegu. Od planowanego gazociągu należy zachować odpowiednią strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oprócz powyższych inwestycji nie przewiduje się, że w granicach zmiany Studium powstaną inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

W granicach zmiany Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.9. 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

Rada Gminy Dobrzyca podjęła następujące uchwały związane ze sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem m.in. obszary zmiany Studium:

- uchwała nr XXVIII/183/12 z dnia 30 listopada 2012 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca*;
- uchwała nr XXXVI/241/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin*;
- uchwała nr XXXVII/250/13 z dnia 21 sierpnia 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Koźminiec dla działek o numerach ewidencyjnych: 363/12, 364/4, 370*.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na całych obszarach nr 1 i 3 planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem funkcji produkcyjnej lub produkcyjno-usługowej na terenach obecnie użytkowanych rolniczo.

Część obszaru nr 2 przeznacza się pod zalesienie. Są to głównie grunty orne średniej i słabej jakości. W przypadku wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych, zaleca się zamieszczenie w przepisach szczegółowych dla tych terenów dopuszczenie zalesienia z wyjątkiem gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej (I-III). Część gruntów ornych występujących na tym obszarze przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne: cmentarz, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny komunikacji. Posiadają one VI klasę bonitacyjną. W granicach obszaru dopuszczono również wyznaczanie w miejscowych planach terenu pod elektrownię wiatrową oraz terenów komunikacji, dla których nie wskazuje się dokładnego miejsca na rysunku zmiany Studium.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne i znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

W MIEJSCOWOŚCIACH DOBRZYCA I KOŹMINIEC

zmiana nr 6

Dobrzyca, 2015 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
   - 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
   - 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
   - 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
   - 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
   - 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   - 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
   - 2.8. Stan prawny gruntów
   - 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   - 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
   - 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
   - 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
   - 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
   - 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
   - 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
   - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   - 3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   - 3.7. 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
   - 3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej
   - 3.9. 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
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
   - 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
   - 3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
   - 3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
   - 3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXXVIII/260/13 z dnia 27 września 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Dobrzyca dla działki o numerze ewidencyjnym 182* oraz uchwałę nr XL/271/13 z dnia 28 listopada 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca i Koźminiec*.

Zmianą obejmuje się wybrane tereny położone w miejscowościach Dobrzyca i Koźminiec.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca i Koźminiec jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje tereny położone w południowo-zachodniej części miasta Dobrzycy oraz teren w centralnej części miejscowości Koźminiec.

Obszar nr 1 (Dobrzyca) zajmuje powierzchnię około 26,5 ha. Tereny objęte opracowaniem położone są w południowo-zachodniej części miasta niedaleko drogi powiatowej nr 5145P – ul. Koźmińskiej oraz drogi gminnej – ul. Jesionowej. Od południa i wschodu z analizowanym obszarem sąsiaduje zakład produkcyjny „Adros". W granicach opracowania znajdują się głównie tereny rolne (czynnie użytkowane) oraz nieużytek, zlokalizowany w północnym fragmencie działki o nr ewid. 543/14 oraz na działce 687. Brak jest jakiejkolwiek zabudowy. Przez dany teren przepływa ciek wodny. W najbliższym sąsiedztwie, jak również częściowo na analizowanym obszarze, przebiega linia przesyłowa wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów oraz linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Poza tym w granicach zmiany Studium nie znajdują się inne sieci infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie, od strony południowej, zlokalizowany jest kompleks leśny.

Obszar nr 2 (Koźminiec) zajmuje powierzchnię około 4 ha w centralnej części miejscowości przy skrzyżowaniu dróg powiatowych o nr 4173P i 5149P. W granicach planu znajduje się fragment tej pierwszej drogi z terenami zlokalizowanymi po jej zachodniej stronie oraz wąskim fragmentem terenów po stronie wschodniej. Na danym obszarze znajduje się gospodarstwo rolne wraz z sąsiadującą działką – dawnym przebiegiem kolei

wąskotorowej. Przy skrzyżowaniu dróg powiatowych zlokalizowany jest teren przeznaczony pod rozbudowę przedsiębiorstwa „Mat-tar", związanego z branżą tartaczno-stolarską, który sąsiaduje z analizowanym obszarem od strony zachodniej. Na obszarze opracowania znajdują się sieci oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim: elektroenergetyczne, wodociągowe, telekomunikacyjne. Brak jest natomiast kanalizacji sanitarnej lub deszczowej. Wzdłuż dróg powiatowych zlokalizowane są rowy odwadniające. Przy zachodniej granicy obszaru zmiany studium przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Obszar nr 3 (Dobrzyca) obejmuje jedną działkę o nr ewid. 182 o powierzchni 800 m^2 zlokalizowaną w centralnej części miasta. Jest ona niezagospodarowana, występuje na niej naturalna, synantropijna niska roślinność. W jej sąsiedztwie zlokalizowane są tereny zagospodarowane i zabudowane centrum miasta, w tym tereny usługowe oraz mieszkalne. Działka posiada dostęp do drogi publicznej oraz do większości podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

Na obszarach zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Obszar nr 1 jest w nim przeznaczony pod tereny rolnicze oraz zalesienie wraz z przepływającym ciekiem wodnym, a obszar nr 3 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na obszarze nr 2 oprócz powyższego planu obowiązuje również miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. Przeznaczenie analizowanego obszaru w tych obu planach to zabudowa produkcyjna, zagrodowa wraz z przebiegającym terenem komunikacji rowerowej, a także drogi publiczne.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Na obszarach zmiany Studium nr 1 i nr 3 nie występują żadne zabudowania, dlatego ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy tego obszaru w nawiązaniu również do sąsiadującej zabudowy, jeżeli taka istnieje.

Na obszarze nr 2 należy wkomponować nowe zabudowania w otoczenie. Ze względu na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową nie należy dopuścić do tworzenia dominant przestrzennych. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg powiatowych.

Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Na obszarach zmiany Studium mogą występować zanieczyszczenia związane z gospodarką rolną lub związane z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych albo wytworzone przez ruch samochodowy na przyległych drogach publicznych. Można się spodziewać imisji zanieczyszczeń z terenów sąsiednich zakładów produkcyjnych lub innych terenów zurbanizowanych, jednak z powodu braku jakichkolwiek badań dotyczących jakości stanu środowiska na analizowanych obszarach oraz funkcjonowania zakładów produkcyjnych, nie można stwierdzić, jaki one mają wpływ na obszary zmiany Studium.

Na obszarze nr 1 zmiany Studium większość terenów to grunty orne o klasach RIIIa, RIIIb, RIVa, RV lub RVI. Duża część to nieużytki. Przez tereny przebiega również rów

melioracyjny. Na tym obszarze nie znajdują się żadne budynki. Tereny w większości są użytkowane rolniczo lub stanowią nieużytki, z tego powodu nie generują żadnych zanieczyszczeń poza zanieczyszczeniami rolniczymi. W sąsiedztwie znajdują się tereny produkcyjne, dlatego można się spodziewać imisji ewentualnych zanieczyszczeń związanych z tego typu działalnością na obszar zmiany Studium. Od strony południowej znajduje się kompleks leśny.

Obszar nr 2 znajduje się w centrum miejscowości Koźminiec. Obejmuje tereny gospodarstw rolnych lub przeznaczonych pod zabudowę nierolniczą, ale niewyłączonych jeszcze z produkcji rolnej. W granicach obszaru jedyne grunty niestanowiące użytków rolnych to pas drogowy drogi publicznej powiatowej, działka stanowiąca dawny przebieg kolei wąskotorowej, część terenów pod zabudowaniami jednego z gospodarstw rolnych oraz jeden nieużytek obejmujący małą powierzchnię terenu. W obrębie obszaru znajdują się grunty orne, w tym zabudowane o klasach IIIa i IIIb. Na danym obszarze znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze związane z gospodarstwami rolnymi. Nie ma terenów użytkowanych rolniczo w sposób czynny, dlatego nie występują zanieczyszczenia rolnicze poza ewentualnymi imisjami z sąsiadujących pól. Drogi publiczne powiatowe generują zanieczyszczenia związane z ruchem samochodowym. W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajdują się tereny produkcyjne, dlatego można się spodziewać ewentualnych dodatkowych imisji zanieczyszczeń na obszar zmiany Studium.

Na obszarze nr 3 wszystkie tereny to grunty orne klasy IIIa, jednak nie są one użytkowane rolniczo i stanowią odłogi. Brak jest jakiejkolwiek zabudowy. Z tych powodów na danym obszarze nie są wytwarzane żadne emisje lub zanieczyszczenia. Można się jednak spodziewać ewentualnych imisji zanieczyszczeń na analizowany obszar w związku z lokalizacją w centrum miasta wśród terenów zabudowanych.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty lub obszary stanowiące formę ochrony przyrody zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) lub inne obiekty wymagające ochrony środowiska, przyrody lub krajobrazu kulturowego.

Na analizowanych obszarach nie występują żadne naturalne formy wód powierzchniowych.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarach objętych zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków. Nie ma również żadnych zabytków archeologicznych.

Obszar nr 3 znajduje się w granicach strefy ochrony widokowej – ekspozycji w miejscowości Dobrzyca, w związku z czym należy zachować odpowiednie zasady zagospodarowania.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Obszar nr 1 obejmuje tereny rolne lub nieużytki, na których nie ma żadnych budynków i nie stanowi miejsca zamieszkania. Zlokalizowany jest on również z dala od centrum Dobrzycy oraz okolicznych zabudowań mieszkalnych lub siedlisk rolniczych.

Obszar nr 2 zlokalizowany jest w centrum miejscowości Koźminiec, w sąsiedztwie terenów mieszkalnych oraz siedlisk rolniczych. W jego granicach znajdują się gospodarstwa rolne wraz z budynkami mieszkalnymi, dlatego zaleca się zapewnienie jak najmniejszego wpływu na warunki i jakość życia mieszkańców na danym terenie i w najbliższym sąsiedztwie poprzez m.in. ograniczenie uciążliwości zabudowy lub nakaz zastosowania

odpowiednich środków ochrony minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływanie w tym zieleni izolacyjnej.

Obszar nr 3 obejmuje wyłącznie tereny zieleni, na których nie ma żadnych budynków i nie stanowi miejsca zamieszkania. W bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są tereny mieszkalne. W związku z tym, na danym obszarze należałoby zapewnić jak najmniejszy wpływ na warunki i jakość życia mieszkańców w najbliższym sąsiedztwie.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych z funkcjonowaniem istniejących lub przyszłych zakładów produkcyjnych, usługowych, których nie można przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o tych funkcjach.

Sąsiedztwo obszarów zmiany Studium z istniejącymi terenami produkcyjnymi dodatkowo warunkuje powstawanie nowych zakładów lub rozbudowę istniejących. Ponadto, w przypadku obszaru nr 1, lokalizacja z dala od centrum miasta jest korzystna z punktu widzenia oddziaływania na mieszkańców i jakość ich zamieszkania.

2.8. Stan prawny gruntów

Przez obszar nr 2 zmiany Studium przebiega droga powiatowa nr 4173P, która stanowi własność powiatu pleszewskiego. Na tym obszarze znajduje się również część działki o nr ewid. 368, obręb Koźminiec, która stanowiła przebieg nieistniejącej już kolei wąskotorowej. Obecnie należy ona do gminy Dobrzyca. Pozostałe działki, jak również wszystkie tereny zlokalizowane na obszarze nr 1 i nr 3 zmiany Studium stanowią własność prywatną lub Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na obszarach objętych zmianą Studium, ani w ich sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin lub Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Obszar nr 2 zmiany Studium obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – Ostrów Wielkopolski nr 48/96/p z dnia 30.11.1996 r.

Obszar nr 3 zmiany Studium obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Jarocin-Grabina nr 16/2001/p z dnia 03.08.2001 r.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Na obszarach nr 1 i 2 zmiany Studium nie ma zbiorczej, gminnej sieci kanalizacji sanitarnej ani deszczowej. Na sąsiednich terenach istnieją lokalne, zakładowe kanalizacje sanitarne, a także deszczowe – odprowadzające wody opadowe i roztopowe do zbiornika retencyjnego zlokalizowanego w sąsiedztwie obszaru nr 1 lub do rowu zlokalizowanego w niedalekiej odległości od obszaru nr 2. Niezbędne jest doprowadzenie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Przez obszar nr 1 zmiany Studium przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV oraz linia elektroenergetyczna średniego napięcia. W sąsiedztwie obszaru nr 2 znajduje się linia elektroenergetyczna średniego napięcia. Obszar nr 1 komunikowany jest obecnie z resztą gminy poprzez drogi polne w powiązaniu z drogą powiatową – ul. Koźmińską lub z drogą gminną – ul. Jesionową. Obszar nr 2 obejmuje fragment drogi powiatowej nr 4173P przy skrzyżowaniu z drogą powiatową nr 5149P, przez które posiada dobre połączenie komunikacyjne z resztą gminy.
Przez obszar nr 3 zmiany Studium przebiega podziemny wodociąg. Oprócz tego w granicach obszaru brak jest infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie, w pasie drogowym drogi publicznej i ciągu pieszo-jezdnego lub na sąsiednich działkach budowlanych przebiegają inne sieci infrastruktury technicznej, w tym m.in. elektroenergetyczna, kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowa. W związku z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, obszar opracowania jest dobrze skomunikowany z resztą miasta i gminy.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają obszar gminy Dobrzyca do strefy intensywnej gospodarki rolnej Wielkopolski. W części północno-wschodniej gminy przebiega strefa planowanego krajowego korytarza transportowego. Nie obejmuje ona obszaru objętego zmianą Studium. Związana jest ona z przebiegającymi w sąsiednich gminach drogami krajowymi oraz liniami kolejowymi.

Przez obszar nr 1 zmiany Studium przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające ochrony przeciwpowodziowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca określono przeznaczenie poprzez wyznaczenie następujących terenów:

Teren zabudowy usługowej

Ustala się realizację zabudowy usługowej. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, jednak dopuszcza się wyznaczenie lokalów mieszkalnych w budynkach usługowych na potrzeby właściciela przedsiębiorstwa. Dopuszcza się także wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową (jednak nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej lub na terenie zakładu), jeżeli tak lokalizowana zabudowa nie będzie narażona na negatywne oddziaływanie lub uciążliwości planowanych przedsiębiorstw, oraz dopuszczonej zabudowy na sąsiadujących terenach. Dopuszcza się wyznaczanie także jako tereny sportowo-rekreacyjne.

Dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach wyznaczanie terenów produkcyjno-usługowych lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, jeżeli nie będzie to kolidowało z sąsiednimi terenami i będzie wynikało z istniejących na terenie lub w sąsiedztwie uwarunkowań.

Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

Dla tych terenów podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie następujących terenów:

- obiektów produkcyjnych (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- zabudowy usługowej.

Zakazuje się lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej.

Tereny zabudowy zagrodowej

Na tych terenach dopuszcza się realizację gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych będących częścią tych gospodarstw. Dopuszcza się wyznaczenie terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych albo terenów rolniczych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się również wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem przeznaczenia pod tą funkcję gruntów rolnych klas I-III.

Tereny rolnicze i zieleni

Na terenach rolniczych i zieleni podstawowym przeznaczeniem są grunty orne, użytki zielone oraz inne tereny, spełniające kryterium terenu rolniczego na podstawie odpowiednich przepisów odrębnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wyznaczenie terenów leśnych lub przeznaczonych pod zalesienie. Oprócz tego dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych terenów niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem. Na terenach rolniczych lub zieleni zakazuje się lokalizacji jakichkolwiek budynków, w tym budynków związanych z działalnością rolniczą. Dopuszcza się wyznaczenie niezabudowanych terenów zabudowy zagrodowej lub produkcji rolniczej.

Należy uznać za zgodne ze zmianą Studium przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie mniej niż 70% powierzchni objętej planem na funkcje dopuszczone w zmianie Studium dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku kierunków studium. Na pozostałym obszarze dopuszcza się inne funkcje, które nie będą

kolidowały z wyżej wymienionymi funkcjami i negatywnie wpływały wzajemnie na siebie lub na sąsiadujące z obszarem zmiany Studium tereny.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – przebiegi granic opisanych powyżej terenów należy uznać za orientacyjne. Dopuszcza się przeprowadzenie granic pomiędzy terenami w innych miejscach, do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym parametry zabudowy, należy każdorazowo określać z uwzględnieniem istniejącego lub planowanego zagospodarowania zlokalizowanego na danym terenie albo w sąsiedztwie. Dopuszcza się odstępstwa od podanych poniżej wartości, a także stosowanie innego rodzaju dachu w zależności od istniejącej na danym terenie lub w sąsiedztwie zabudowy i zagospodarowania oraz w celu zachowania ładu przestrzennego. Minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu w zależności od potrzeb.

Zalecane są następujące parametry dla nowej zabudowy:

Rodzaje terenów	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
teren zabudowy usługowej	60%	25%, w mieście Dobrzyca: 15%
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	60%	20%
tereny zabudowy zagrodowej	40%	30%
tereny rolnicze i zieleni	Obowiązuje zakaz zabudowy	

Zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy na terenie zabudowy zagrodowej:

- dla budynków mieszkalnych – maksymalna wysokość do 10 m,
- dla budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50° z kalenicą równoległą do przyległej drogi publicznej,
- dla budynków służących gospodarce rolnej – maksymalna wysokość do 12 m,
- dla budynków służących gospodarce rolnej – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

Projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Na obszarach zmiany Studium zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić wyznaczony na rysunku zmiany Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – rów melioracyjny, którego przebieg należy uznać za orientacyjny. Dopuszcza się jego skanalizowanie lub zmianę przebiegu.

Na styku z innymi funkcjami, na które działalność dopuszczona na obszarze zmiany Studium mogłaby negatywnie wpłynąć postuluje się wprowadzenie odpowiednich środków ograniczających to oddziaływanie takich jak m.in. wały ziemne, zieleń izolacyjna, odsunięcie zabudowy lub odpowiednie środki techniczne lub technologiczne stosowane na zewnątrz lub w obiektach budowlanych powodujących to negatywne oddziaływanie.

W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia, zawarte m.in. w pkt 3.5., dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej oraz stosowania do celów grzewczych i technologicznych odpowiednich paliw.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Cały obszar nr 3 zmiany Studium znajduje się w granicach strefy ochrony widokowej – ekspozycji w mieście Dobrzyca. Zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczące tej strefy powinny przede wszystkim umożliwić ochronę widoku na obiekty zabytkowe, ochronę ładu przestrzennego w sąsiedztwie zabytków oraz zachowanie wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych. Powyższe zasady pozostawia się do uszczegółowienia na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Każdorazowo należy przeanalizować obszar opracowania, jego położenie w stosunku do obiektów i terenów zabytkowych oraz wpływ danego zagospodarowania. Odpowiednie zapisy należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

Na pozostałych obszarach objętych zmianą Studium nie wyznacza się żadnych obszarów ani nie wprowadza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarach objętych zmianą Studium, ze względu na dużą powierzchnię zajętą przez nowe tereny budowlane, dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji: dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych bez żadnych ograniczeń. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

Przebieg dróg publicznych należy uznać za orientacyjny, do uszczegółowienia na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Odległość obiektów budowlanych od drogi – zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

Na obszarze nr 2 należy przewidzieć ciąg komunikacji rowerowej. Jego przebieg należy uznać za orientacyjny. Dopuszcza się jego zmianę z zachowaniem ciągłości ciągu

rowerowego, jak również dopuszcza się włączenie go do pasa drogowego przylegających dróg publicznych.

W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. Za zgodne ze zmianą Studium należy uznać lokalizację tych miejsc:

- na działce budowlanej,
- na wewnętrznych parkingach w ramach tego samego lub innego terenu o przeznaczeniu innym niż teren parkingu,
- na wydzielonych terenach parkingów w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się wyznaczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w innych miejscach.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej. W przypadku wystąpienia takiej konieczności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

Ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci.

W zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dla ścieków komunalnych i przemysłowych nieodpowiadających normom zawartym w przepisach odrębnych – podczyszczenie przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w przyzakładowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub na terenie własnym zakładu nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
- dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po wcześniejszym podczyszczeniu tych wód.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium z dopuszczeniem realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

W zakresie sieci gazowej – dopuszczenie możliwości stawiania stacji gazowych na wydzielonych działkach.

Należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

Zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Nakaz zachowania odpowiednich pasów technologicznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów przebiegającej przez obszar nr 1 zmiany Studium oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, ograniczających lokalizację zabudowy i zieleni. Pas technologiczny dla linii wysokiego napięcia powinien mieć szerokość 56 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach). Zapisy dotyczące powyższych pasów technologicznych należy zawrzeć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w porozumieniu z właścicielem linii elektroenergetycznej i operatorem sieci.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarach objętych zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg i parkingów).

3.7. 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

Przez obszar nr 1 zmiany Studium przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice-Ostrów, dla której zachowuje się obecny przebieg.

Oprócz powyższej inwestycji nie przewiduje się, że w granicach zmiany Studium powstaną inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarach objętych zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.9. 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

Na wszystkich obszarach zmiany Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Dobrzyca podjęła następujące uchwały związane ze sporządzaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem m.in. obszary zmiany Studium:

- nr XXXVIII/261/13 z dnia 21 sierpnia 2013 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Dobrzyca dla działki o numerze ewidencyjnym 182* (obejmuje obszar nr 3 zmiany Studium),
- nr XL/272/13 z dnia 28 listopada 2013 r. w *sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca i Koźminiec* (obejmuje między innymi obszary nr 1 i 2 zmiany Studium).

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, zabudowy usługowej oraz przebiegu ciągu komunikacji rowerowej.

W wyjątkowych przypadkach, jeżeli na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tereny rolne klasy I-III nie uzyskają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowego przeznaczenia lub przeznaczenia na inne cele rolnicze, pomimo wyznaczonej w zmianie Studium funkcji, jeżeli nie będzie to kolidowało z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem na pozostałym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz w jego sąsiedztwie.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA DLA TERENÓW ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO KARMIN I GAZOCIĄGU

zmiana nr 7

Dobrzyca, 2015 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
2.8. Stan prawny gruntów
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
2.13.Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
3.7. 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
3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej
3.9. 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
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XLVI/325/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów złoża gazu ziemnego Karmin i gazociągu.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199).

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów złoża gazu ziemnego Karmin i gazociągu jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres i tryb opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

W miejscu projektowanego gazociągu przeważają tereny niezabudowane są to głównie użytki rolne. Projektowany gazociąg przecina również tereny komunikacji, zieleni i wód powierzchniowych. W granicach wyznaczonego Złoża gazu ziemnego Karmin zlokalizowane są tereny zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem obowiązującego Studium.

Planowana inwestycja ma na celu umożliwienie wydobycia gazu ziemnego ze złoża Karmin, zagospodarowanie odwiertu, realizację strefy przyodwiertowej oraz budowę gazociągu o średnicy DN150 łączącego strefę przyodwiertową z KGZ Jarocin zlokalizowanego poza obszarem gminy Dobrzyca.

Złoże gazu ziemnego Karmin zostało zdefiniowane i zlokalizowane badaniami sejsmicznymi 3D wykonanymi w ramach prac poszukiwawczych na koncesji „Jarocin – Grabina" nr 16/2001/p.

W ramach inwestycji trasa gazociągu relacji SP Karmin-1 – KGZ Jarocin przebiegać będzie przez tereny dwóch gmin: gminy Dobrzyca (powiat Pleszew) i gminy Kotlin (powiat Jarocin). Na terenie Gminy Dobrzyca przebiegać będzie przez obręby: Karminiec, Karminek, Gustawów, Karmin, Sośnica, Fabianów, Lutynia.

Na analizowanym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

W obszarze zmiany Studium przestrzeń jest uporządkowana. Ponadto proponowane zmiany w przeważającej części nie zmieniają istniejącego przeznaczenia terenów.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Zdecydowana większość terenów objętych zmianą Studium to grunty orne. Przeważają grunty dobrej jakości o klasach bonitacyjnych RIIIa i RIIIb. Występują również grunty klasy RIVa, RIVb, RV, ŁVI, RVI, Ws, Lz oraz tereny komunikacji.

Projektowany gazociąg w obrębie Sośnica przecina ciek naturalny Lutynia, który zaliczany jest do wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty lub obszary stanowiące formę ochrony przyrody zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) lub inne obiekty wymagające ochrony środowiska, przyrody lub krajobrazu kulturowego.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach stanowiska archeologicznego AZP 65-35. Planowana inwestycja zlokalizowana została w zespołach archeologicznych nr VII, XIII, XVI, XVII, XX ujętych w gminnej ewidencji zabytków archeologicznych. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się nakaz uzgadniana z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem terenów przed rozpoczęciem robót budowlanych.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Trasa projektowanego gazociągu przebiega poza terenami zabudowanymi. Obszary objęte zmianą Studium obejmują głównie tereny rolne, na których nie ma żadnych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi i nie stanowią miejsca zamieszkania. Obszar złoża gazu ziemnego obejmuje również wyznaczone w obowiązującym Studium tereny zainwestowane o dominującej funkcji mieszkaniowej, które zostaną zachowane. Ponadto nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Tereny zamieszkałe zajmują małą powierzchnię w stosunku do wyznaczonego obszaru złoża. Są to głównie tereny mieszkaniowe jednorodzinne lub gospodarstw rolnych o niskiej intensywności zabudowy zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych.

Przy zachowaniu prawidłowych zasad eksploatacji oraz odległości od zabudowy potencjalne negatywne oddziaływanie na jakość życia mieszkańców zostaną zminimalizowane.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych i wypadków związanych z funkcjonowaniem projektowanego gazociągu, np. pożarów lub awarii, które mogą oddziaływać na zabudowania sąsiadujące z obszarami zmiany Studium. Tego typu zagrożeń nie można jednak przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium. W ustaleniach miejscowego planu należy przewidzieć strefę kontrolowaną

zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych oraz przewidzieć pas wolny od zabudowy, minimalizując tym samym zagrożenie bezpieczeństwa ludności.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Planowana inwestycja ma na celu umożliwienie wydobycia gazu ziemnego ze złoża Karmin. Całość trasy gazociągu przebiegać będzie przez tereny dwóch gmin: gminy Dobrzyca (powiat Pleszew) oraz gminy Kotlin (powiat Jarocin). Realizacja projektowanego gazociągu wzmocni bezpieczeństwo dostaw gazu poprzez zwiększenie zdolności przesyłowych. Korzyścią dla gminy będzie również corocznie odprowadzany podatek od budowli zgodnie ze stawkami określonymi w Uchwale Rady Miejskiej w sprawie wysokości stawek podatku od nieruchomości. Dodatkowym dochodem będzie uiszczana opłata eksploatacyjna zgodnie ze stawkami ustalonymi w przepisach odrębnych.

2.8. Stan prawny gruntów

Większość gruntów, na których lokalizowana będzie inwestycja stanowi własność prywatną. Część gruntów objętych opracowaniem stanowi również własność Gminy Dobrzyca, własność Skarbu Państwa – Agencji Nieruchomości Rolnych, własność Powiatu Pleszewskiego (Zarząd Dróg Powiatowych), własność Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu (Rejonowy Oddział w Ostrowie Wielkopolskim), własność Parafii Rzymsko-Katolickiej pw. Św. Barbary, własność Parafii Rzymsko-Katolickiej pw. Najświętszej Marii Panny, własność Parafii Rzymsko-Katolickiej pw. Św. Marii Magdaleny oraz własność Rolniczego Kombinatu Spółdzielczego „Nowy Świat”.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Wyznaczone w zmianie Studium złoże gazu ziemnego Karmin zostało zdefiniowane i zlokalizowane badaniami sejsmicznymi 3D wykonanymi w ramach prac poszukiwawczych na koncesji „Jarocin – Grabina” nr 16/2001/p. Położone jest ono w środkowej części północnej monokliny przedsudeckiej, a w odniesieniu do jednostek paleomorfologiczno-tektonicznych podłoża cechsztynu, na wschodnim skłonie wyniesienia wolsztyńskiego.

Ponadto projektowany gazociąg przecina w obrębie Lutynia złoże gazu ziemnego Jarocin I, oznaczone na rysunku obowiązującego Studium jako „obszar i teren górniczy – złoża gazu ziemnego „Jarocin I”.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Projektowany gazociąg w obrębie Lutynia przebiega przez obszar i teren górniczy „Jarocin I” (koncesja nr 128/93 z dnia 21 czerwca 1993 r. na wydobywanie gazu, wydana

przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (koncesja ważna do dnia 21 czerwca 2018 r.). Ponadto obszar zmiany Studium objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNIG SA w Warszawie: Jarocin – Grabina nr 16/2001/p z dnia 03.08.2001 r.
Na obszarach objętych zmianą Studium, ani w ich sąsiedztwie nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Dobrzyca został opracowany i zaktualizowany Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dobrzyca na lata 2011 – 2014 z perspektywą na lata 2015 – 2018 oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Dobrzyca.

Na terenie opracowania znajdują się słupowe stacje transformatorowe SN/nn, linie napowietrzne średniego napięcia SN 15 kV oraz linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia nn 0,4 kV. W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie ma obiektów elektroenergetycznych (stacji i linii o napięciu 400kV i 220kV) krajowej sieci przesyłowej.

Trasę projektowanego gazociągu przecinają drogi publiczne (gminne i powiatowe).

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają obszar gminy Dobrzyca do strefy intensywnej gospodarki rolnej Wielkopolski. Trasa projektowanego gazociągu przebiega wzdłuż orientacyjnej lokalizacji planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Odolanów-Wydartowo.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Projektowany gazociąg przecina rzekę Lutynia. Dla ww. cieku nie zostało opracowane Studium ochrony przeciwpowodziowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej jest umożliwienie realizacji gazociągu łączącego złoże Karmin z KGZ Jarocin oraz odwiertu gazu ziemnego wraz ze strefą przyodwiertową.

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się teren złoża gazu ziemnego Karmin, odwiert gazowy eksploatacyjny oraz projektowany gazociąg technologiczny DN150 wraz ze strefą kontrolowaną i terenami wyłączonymi spod zabudowy o szerokości 15 m, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium. W zapisach miejscowego planu w pasie terenów wyłączonych spod zabudowy, zaleca się pozostawienie terenów w dotychczasowym użytkowaniu (w szczególności terenów rolniczych) oraz nakazuje się wprowadzenie zakazu zabudowy z wyłączeniem strefy przyodwiertowej.

W granicach wyznaczonego złoża gazu ziemnego dopuszcza się lokalizacje strefy przyodwiertowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

Na terenie złoża gazu ziemnego Karmin dopuszcza się realizację dodatkowych odwiertów gazowych z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych.

Ponadto w granicach wyznaczonego terenu złoża gazu ziemnego zlokalizowane są tereny zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem Studium.

W ustaleniach miejscowych planów należy ustalić strefę kontrolowaną od projektowanego gazociągu. Proponuje ustalić się pas o szerokości 4,0 m po 2,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, z uwzględnieniem zakazu lokalizacji zieleni wysokiej oraz budynków.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

W granicach wyznaczonego złoża gazu ziemnego zlokalizowane są tereny zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowej, dla których w granicach zmiany Studium ustala się dopuszczenie wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej oraz usług.

Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zalecane są następujące parametry zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- maksymalną wysokość budynków - 10 m;
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu.

Dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej zalecane są następujące parametry zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- maksymalną wysokość budynków – 10 m;
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu.

Na wyznaczonych terenach zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowej dopuszcza się również realizację usług, dla których zalecane są następujące parametry zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
- maksymalną wysokość budynków – 10 m;
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu.

W strefie przyodwiertowej dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń

związanych z infrastrukturą gazownictwa oraz wydobyciem gazu ziemnego, dla którego zaleca się następujące parametry zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- maksymalna wysokość budynków – 8,0 m;
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu.

W zakresie ograniczeń środowiska i uwarunkowań rozwoju w miejscowych planach należy ustalić pas techniczny o szerokości 3,0 m od linii brzegu cieku naturalnego Lutynia (obręb Sośnica) w celu umożliwienia konserwacji cieku sposobem mechanicznym.

Dla obszarów objętych zmianą Studium ustala się dowolną geometrię dachów – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu.

3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Dla obszaru objętego zmianą Studium zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz z dopuszczeniem:

- wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną z wyłączeniem wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną o wydobyciu kopaliny nie mniejszym niż 100 000 m^3 na rok,
- wydobywanie kopalin ze złoża metodą otworów wiertniczych z wyłączeniem wydobywania ze złoża gazu, ropy naftowej oraz jej naturalnych pochodnych lub ich przerób, w ilości większej niż 500 000 m^3 na dobę w przypadku gazu lub większej niż 500 t na dobę w przypadku ropy naftowej i jej naturalnych pochodnych,
- instalacji do przesyłu gazu ziemnego oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków, oraz z wyłączeniem instalacji do przesyłu gazu, o średnicy zewnętrznej nie mniejszej niż 800 mm i długości nie mniejszej niż 40 km, wraz z towarzyszącymi tłoczniami lub stacjami redukcyjnymi, przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących stacjach przesyłowych nie stanowią przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- lokalizacji gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Odolanów-Wydartowo.

Dla zabezpieczenia placu celem wykonania rekonstrukcji (lub likwidacji) odwiertu Jarocin – 10k, zlokalizowanego poza trasą gazociągu projektowana trasa gazociągu musi uwzględniać minimalną strefę ochronną odwiertu wynoszącą 20 m.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych i placów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych.

Proponowane rozwiązania przestrzennego muszą uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z:

- zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
- występowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów zagrożonych zalaniem lub podtopieniami,
- ustanowionych oficjalnie obszarów chronionych oraz zwyczajowo stanowiących szkielet systemu terenów zielonych i uznanych jako korytarze ekologiczne, obszary klimatyczne i rekreacyjne.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarach objętych zmianą Studium ustala się nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem terenów przed rozpoczęciem robót budowlanych.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W granicach obszaru zmiany Studium dopuszcza się budowę nowych sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu oraz rozbiórki istniejących sieci infrastruktury technicznej.

Dla dróg istniejących dopuszcza się poszerzenie w celu uzyskania odpowiednich parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się również wyznaczenie nowych terenów komunikacji.

W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej ustala się obowiązek uwzględnienia lokalizacji obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującą normą w zakresie elektroenergetycznych linii napowietrznych.

Należy zachować pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
- 0,4 kV – 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

Dopuszcza się możliwość zmniejszenia pasa technologicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz przebudowę sieci, z którymi koliduje planowane zagospodarowanie terenu na warunkach określonych przez Operatora sieci.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Gromadzenie i zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

Do celów grzewczych i technologicznych zaleca się wykorzystanie paliwa gazowego, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

W ustaleniach miejscowych planów należy ustalić strefę kontrolowaną od projektowanego gazociągu. Proponuje ustalić się pas o szerokości 4,0 m po 2,0 m od osi

gazociągu w obu kierunkach, z uwzględnieniem zakazu lokalizacji zieleni wysokiej oraz budynków.

Projektowaną trasę gazociągu przecina wyznaczony w obowiązującym Studium orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu tranzytowego wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Odolanów-Wydartowo, dla którego należy zachować strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

W ustaleniach miejscowego planu należy ustalić również pas techniczny od cieku naturalnego Lutynia o minimalnej szerokości 3,0 m od granicy cieku.

W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg dojazdowych i wewnętrznych oraz ścieżek rowerowych).

3.7. 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

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w zakresie infrastruktury technicznej (wydobycie gazu ziemnego oraz realizacja gazociągu).

Zgodnie w ustaleniami obowiązującego Studium na obszarze zmiany Studium wyznacza się również orientacyjny przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 relacji Odolanów-Wydarotowo. Dopuszcza się zmianę wyznaczonej trasy jego przebiegu. Od osi planowanego gazociągu należy zachować odpowiednią strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oprócz powyższych inwestycji nie przewiduje się, że w granicach zmiany Studium powstaną inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono obszarów, dla których ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3.9. 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

Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwalę związaną ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która obejmuje swoim zasięgiem obszar zmiany Studium:

- nr XLVI/326/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca* dla terenów złoża gazu ziemnego Karmin i gazociągu.

W związku z lokalizacją odwiertu gazu ziemnego oraz strefy przyodwiertowej na terenie rolniczym konieczne będzie zapewnienie dostępu do drogi publicznej. Dopuszcza się lokalizację drogi dojazdowej przez grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W związku z realizacją inwestycji polegającej na budowie gazociągu oraz wykonaniu odwiertu i strefy przyodwiertowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą dopuszcza się zmianę przeznaczenia dla części terenów rolnych zgodnie z planowanym przedsięwzięciem.

Wzdłuż trasy projektowanego gazociągu zaleca się jednak pozostawienie i wyznaczenie terenów o przeznaczeniu głównie rolniczym oraz zachowanie istniejących terenów zieleni i wód powierzchniowych mając na uwadze ochronę zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Projektowany gazociąg przecina rzekę Lutynia. Dla ww. cieku nie zostało opracowane Studium ochrony przeciwpowodziowej.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie gminy Dobrzyca.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

zmiana nr 8

Dobrzyca, 2015 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
   - 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
   - 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
   - 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych
   - 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
   - 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   - 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
   - 2.8. Stan prawny gruntów
   - 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   - 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
   - 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
   - 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
   - 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
   - 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
   - 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
   - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   - 3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   - 3.7. 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
   - 3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej
   - 3.9. 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
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
   - 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
   - 3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
   - 3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
   - 3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXVIII/182/12 z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, zmienioną uchwałą nr XXXVII/247/13 z dnia 21 sierpnia 2013 r. Zmianą obejmuje się wybrane tereny w gminie Dobrzyca.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje 52 wybrane obszary, oddzielne przestrzennie, położone w następujących obrębach geodezyjnych w gminie: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Karminek, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin.

Na obszarach zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Zdecydowana większość obszarów jest w nim przeznaczona całkowicie lub częściowo pod tereny rolnicze (39 obszarów), a zmiana Studium dokonywana jest w celu umożliwienia zabudowy tych terenów lub jej rozszerzenia z przeznaczeniem na różne funkcje i cele. Na niektórych obszarach zmieniana jest funkcja zabudowy zagrodowej na różne funkcje nierolnicze m.in. w celu dostosowania przeznaczenia do stanu faktycznego. W dwóch przypadkach zmiana Studium polega na umożliwieniu zalesienia na terenach rolniczych, natomiast w jednym przypadku zmieniana jest funkcja nierolnicza na zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. W przypadku jednego z terenów, na którym miała powstać oczyszczalnia ścieków zdecydowano o powrocie do pierwotnej funkcji – terenów rolniczych. Zmiana w pozostałych terenach dotyczy zmiany funkcji z nierolniczej na inną, również nierolniczą.

Na zdecydowanej większości terenów, nawet pomimo możliwości realizowania zabudowy, nie znajdują się żadne budynki i są one użytkowane rolniczo lub stanowią odłogi. Jedynie na jedenastu obszarach znajdują się budynki. Dziewięć z nich stanowi lub może stanowić samodzielną działkę budowlaną. Doprowadzone są do nich podstawowe sieci infrastruktury technicznej. W przypadku pozostałych terenów – w większości przypadków

podstawowe media znajdują się na sąsiednich terenach lub wzdłuż przyległej drogi publicznej. Na zdecydowanej większości terenów brak jest kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Na większości obszarów zmiany Studium nie występują żadne zabudowania, dlatego ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy tych terenów. W przypadku pozostałych obszarów należy wkomponować nowe budynki w istniejącą zabudowę z uwzględnieniem terenów sąsiednich. Ze względu na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową nie należy dopuścić do tworzenia dominant przestrzennych. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg publicznych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych

Dwa obszary w miejscowości Karminek, spośród 52 objętych zmianą Studium, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy. Zostały one przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co stanowi kontynuację istniejących lub planowanych funkcji w najbliższym sąsiedztwie. Jeden z nich znajduje się również w granicach obszarów Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków Dąbrowy Krotoszyńskie [PLB300007] oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej [PLH300002]. Ponadto powyższe obszary posiadają bezpośredni dostęp do drogi powiatowej, która stanowi na tym odcinku granicę powyższych form ochrony przyrody.

Z wyjątkiem powyższych terenów na obszarze objętym zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty lub inne obszary stanowiące formę ochrony przyrody zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) lub inne obiekty wymagające ochrony środowiska, przyrody lub krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Na obszarach zmiany Studium większość terenów to grunty orne, również o klasach chronionych I-III. Część z nich jest użytkowana rolniczo, natomiast niektóre stanowią odłogi z tego powodu nie generują żadnych zanieczyszczeń poza zanieczyszczeniami rolniczymi. Na terenach, na których znajdują się budynki, istniejąca zabudowa, poza zakładem stolarskim, nie jest uciążliwa. Na sąsiadujących terenach w większości przypadków znajdują się drogi publiczne, w tym również drogi powiatowe, na których ruch samochodowy może powodować ewentualne zanieczyszczenia lub hałas. W sąsiedztwie niektórych tere-nów znajdują się również inne tereny zabudowane, w tym przede wszystkim gospodarstwa rolne, ale także zakłady usługowe oraz produkcyjne. Z powodu braku jakichkolwiek badań dotyczących jakości stanu środowiska na analizowanym obszarze oraz funkcjonowania zakładów nie można stwierdzić, jaki mają one wpływ na tereny sąsiednie.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest jego rekomendacji i wniosków oraz określonych krajobrazów priorytetowych, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach zmiany studium, znajduje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – szkoła w miejscowości Polskie Olędry.

Na części obszarów objętych zmianą Studium w miejscowościach: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminek, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew, występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: III, VII, X, XII, XIV, XVI, XVII, XVIII.

W części kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarto ustalenia, dotyczące powyższego obiektu oraz stref, które należy zachować w miejscowych planach.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Większość terenów objęta zmianą Studium, jak i w najbliższym sąsiedztwie jest uprawiana rolniczo, dlatego najistotniejszym czynnikiem będzie ochrona zdrowia ludzi przed ewentualnymi zanieczyszczeniami rolniczymi z sąsiednich terenów. Planowane tereny, na których będą mogły powstać nowe budynki mieszkalne (w tym tereny zabudowy zagrodowej) znajdują się w sąsiedztwie innych, już istniejących terenów mieszkalnych.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych głównie z funkcjonowaniem istniejącej lub przyszłej zabudowy, w tym przede wszystkim zakładów produkcyjnych i usługowych. Zdarzeń tych nie można przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi lub mieszkalnymi w gminie Dobrzyca. Większość terenów znajduje się w zasięgu dróg publicznych, w tym powiatowych, oraz posiada dostęp bezpośredni lub pośredni do podstawowych sieci infrastruktury technicznej. W przypadku większości obszarów, dla których jest sporządzana zmiana Studium w najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny budowlane.

2.8. Stan prawny gruntów

Zdecydowana większość obszarów zmiany Studium stanowi własność prywatną. Jedynie pojedyncze tereny to własność gminy. Zmiana, która jest dla nich przeprowadzana związana jest głównie z inwestycjami publicznymi.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2.3.

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium, ani w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin lub Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Na większości obszarów objętych zmianą Studium nie ma zbiorczej, gminnej sieci kanalizacji sanitarnej ani deszczowej. W przypadku niektórych terenów na sąsiednich obszarach istnieją lokalne, zakładowe kanalizacje deszczowe, które odprowadzają wody opadowe i roztopowe do zbiorników retencyjnych lub do rowów. Niezbędne jest doprowadzenie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej do obszarów, na których dopuszcza się realizację zabudowy, w tym przede wszystkim o funkcjach nierolniczych. Większość obszarów skomunikowana jest poprzez przyległe drogi publiczne, w tym również drogi powiatowe. Przez niektóre obszary lub w ich sąsiedztwie przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają obszar gminy Dobrzyca do strefy intensywnej gospodarki rolnej Wielkopolski. W części północno-wschodniej gminy przebiega strefa planowanego krajowego korytarza transportowego. Związana jest ona z przebiegającymi w sąsiednich gminach drogami krajowymi oraz liniami kolejowymi.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające ochrony przeciwpowodziowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się następujące przeznaczenia:

<u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u>

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej preferowane są budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolnostojące. Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie bliźniaczej oraz w mieście Dobrzyca – w zabudowie szeregowej, atrialnej lub grupowej. Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, lub jeżeli wynika to z uwarunkowań danego terenu lub sąsiedztwa – na innych kondygnacjach. Zakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych nieuciążliwych z zakazem realizacji usług rzemiosła.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oraz terenów zabudowy usługowej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej. W przypadku terenów zabudowy usługowej – dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe dla spełniania potrzeb mieszkańców z zakazem realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Teren zabudowy mieszkaniowej

Na terenie zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, w zabudowie bliźniaczej, szeregowej, atrialnej lub grupowej lub wielorodzinnych typu „willa miejska". Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, lub jeżeli wynika to z uwarunkowań danego terenu lub sąsiedztwa – na innych kondygnacjach.

W miejscowych planach nie należy dopuszczać do wyznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z wielorodzinną w ramach jednego terenu, chyba, że istniejące uwarunkowania tego wymagają. Powyższe funkcje powinny być rozdzielone.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych nieuciążliwych, ale z zakazem realizacji usług rzemiosła.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oraz terenów zabudowy usługowej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej. W przypadku terenów zabudowy usługowej – dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe dla spełniania potrzeb mieszkańców z zakazem realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej preferowane są budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolnostojące. Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie bliźniaczej oraz w mieście Dobrzyca – w zabudowie szeregowej, atrialnej lub grupowej. Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na innych kondygnacjach. Zakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych, a także terenów zabudowy wyłącznie usługowej oraz terenów sportu i rekreacji.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej

Ustala się sytuowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu „willa miejska". W zależności od istniejących uwarunkowań dopuszcza się realizację innych budynków wielorodzinnych, jeżeli nie będzie to negatywnie wpływało na ład przestrzenny oraz na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dopuszcza się również lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, atrialnej lub grupowej oraz w wyjątkowych przypadkach – innej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, jeżeli wynika to z lokalnych uwarunkowań i nie będzie kolidowało z istniejącym lub planowa-

nym zagospodarowaniem. Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na innych kondygnacjach.

W miejscowych planach nie należy dopuszczać do wyznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z wielorodzinną w ramach jednego terenu, chyba, że istniejące uwarunkowania tego wymagają. Powyższe funkcje powinny być rozdzielone.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych, a także terenów zabudowy wyłącznie usługowej lub sportu i rekreacji.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Tereny zabudowy usługowej

Ustala się realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem wszelkiego rodzaju usług, w tym usług rzemiosła. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, jednak dopuszcza się wyznaczenie lokalów mieszkalnych w budynkach usługowych na potrzeby właściciela z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej lub na terenie zakładu, jeżeli tak lokalizowana zabudowa nie będzie narażona na negatywne oddziaływanie lub uciążliwości pozostałych terenów. Dopuszcza się wyznaczanie terenów sportowo-rekreacyjnych.

Dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach wyznaczanie terenów produkcyjno-usługowych lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, jeżeli nie będzie to kolidowało z sąsiednimi terenami i będzie wynikało z istniejących na terenie lub w sąsiedztwie uwarunkowań.

Teren sportowo-rekreacyjny

Na terenie sportowo-rekreacyjnym dopuszcza się lokalizację budowli, urządzeń oraz budynków służących działalności sportowo-rekreacyjnej. Dopuszczenie wyznaczenia również jako tereny usługowe z zakazem realizacji usług rzemiosła, albo tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się włączenie do przyległych terenów o innych funkcjach z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych. Należy uwzględnić przepływające przez teren cieki wodne w tym rowy melioracyjne.

Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

Dla tych terenów podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie następujących terenów:

- obiektów produkcyjnych (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- zabudowy usługowej.

W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie jako tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, jeżeli wynika to z istniejących uwarunkowań.

Zakazuje się lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej.

Na styku z innymi funkcjami, na które dopuszczona na tych terenach działalność mogłaby negatywnie wpłynąć postuluje się wprowadzenie odpowiednich środków ograniczających to oddziaływanie takich jak m.in. wały ziemne, zieleń izolacyjna, odsunięcie

zabudowy lub odpowiednie środki techniczne lub technologiczne stosowane na zewnątrz lub w obiektach budowlanych powodujących to negatywne oddziaływanie. Istotne będzie przede wszystkim dokonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkalnych.

Tereny zabudowy zagrodowej

Na tych terenach dopuszcza się realizację gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych będących częścią tych gospodarstw. Dopuszcza się wyznaczenie terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych albo terenów rolniczych. Oprócz tego dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych terenów zieleni, w tym terenów wód powierzchniowych. Dla terenów zabudowy zagrodowej dopuszcza się agroturystykę.

W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się również wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem przeznaczenia pod tą funkcję gruntów rolnych klas I-III.

Tereny zabudowy produkcji rolniczej

Na tych terenach dopuszcza się realizację budynków i budowli służących gospodarce rolnej, w tym produkcji rolniczej. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych. Dopuszcza się jednak wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych jako rozszerzenie istniejących w sąsiedztwie. Dopuszcza się wyznaczenie terenów rolniczych. Oprócz tego dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych terenów zieleni oraz terenów wód powierzchniowych.

W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się również wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów produkcyjno-usługowych, z wyjątkiem przeznaczenia pod tę funkcję gruntów rolnych klas I-III.

Na styku z innymi funkcjami, na które działalność produkcji rolniczej mogłaby negatywnie wpłynąć postuluje się wprowadzenie odpowiednich środków ograniczających to oddziaływanie takich jak m.in. wały ziemne, zieleń izolacyjna, odsunięcie zabudowy lub odpowiednie środki techniczne lub technologiczne stosowane na zewnątrz lub w obiektach budowlanych powodujących to negatywne oddziaływanie. Istotne będzie przede wszystkim dokonanie nasadzeń zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkalnych.

Tereny rolnicze i zieleni

Na terenach rolniczych i zieleni podstawowe przeznaczenie to grunty orne, użytki zielone oraz inne tereny, spełniające kryterium terenu rolniczego na podstawie odpowiednich przepisów odrębnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zalesienie. Oprócz tego dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych terenów niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem. Na terenach rolniczych i zieleni zakazuje się lokalizacji budynków z dopuszczeniem odstępstwa – budynków związanych z działalnością rolniczą. Dopuszcza się wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej lub produkcji rolniczej jako rozszerzenie istniejących gospodarstw lub zakładów zlokalizowanych w sąsiedztwie.

Tereny przeznaczone pod zalesienie

Docelowym przeznaczeniem terenów są lasy z dopuszczeniem dróg i parkingów leśnych, ciągów pieszych i rowerowych. Należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z planem urządzenia lasów. Dopuszcza się realizację budynków służących gospodarce leśnej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie jako tereny lasów, tereny przeznaczone pod zalesienie oraz w wyjątkowych przypadkach jako tereny rolnicze lub zieleni z dopuszczeniem zalesienia. Jeżeli wynika

to z istniejących uwarunkowań należy uwzględnić przepływające przez teren cieki wodne lub znajdujące się na terenie zbiorniki wodne, tereny infrastruktury technicznej albo drogi, w tym tereny komunikacji.

Należy uznać za zgodne ze zmianą Studium przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie mniej niż 70% powierzchni objętej planem na funkcje dopuszczone w zmianie Studium dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku kierunków studium. Na pozostałym obszarze dopuszcza się inne funkcje, które nie będą kolidowały z wyżej wymienionymi funkcjami i negatywnie wpływały wzajemnie na siebie lub na sąsiadujące z obszarem zmiany Studium tereny.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – przebiegi granic opisanych powyżej terenów należy uznać za orientacyjne. Dopuszcza się przeprowadzenie granic pomiędzy terenami w innych miejscach, do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z tego dokumentu.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym parametry zabudowy należy każdorazowo określać z uwzględnieniem istniejącego lub planowanego zagospodarowania zlokalizowanego na danym terenie albo w sąsiedztwie. Dopuszcza się odstępstwa od podanych poniżej wartości, a także stosowanie innego rodzaju dachu w zależności od istniejącej na danym terenie lub w sąsiedztwie zabudowy i zagospodarowania oraz w celu zachowania ładu przestrzennego.

Zaleca się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

Rodzaje terenów	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	30%	40%
teren zabudowy mieszkaniowej	40%	30%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	50%	30% w mieście Dobrzyca: 25%
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej	50%	30%
tereny zabudowy usługowej	60%	25%, w mieście Dobrzyca: 20%
tereny sportowo-rekreacyjne	20%	50%
tereny zabudowy produkcyjno-usługowej	60%	20%
tereny zabudowy zagrodowej	40%	30%

tereny zabudowy produkcji rolniczej	40%	30%
tereny rolnicze i zieleni	Obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach zabudowy służącej gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej w powiązaniu z sąsiadującymi gospodarstwami lub terenami obsługi produkcji w gospodarstwach	
tereny przeznaczone pod zalesienie	Obowiązuje zakaz zabudowy z dopuszczeniem budynków służących gospodarce leśnej	

Zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej, zagrodowej lub innych zgodnie z ustaleniami zmiany Studium):

- maksymalna wysokość do 10 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50° z preferowaną kalenicą równoległą do przyległej drogi publicznej, jeżeli istniejące uwarunkowania lokalne na to wskazują,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza granicami miasta Dobrzyca – 1500 m^2 z dopuszczeniem innych wartości – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu w zależności od potrzeb.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (na terenach mieszkaniowych):

- maksymalna wysokość do 12 m,
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z preferowaną kalenicą równoległą do przyległej drogi publicznej, jeżeli istniejące uwarunkowania lokalne na to wskazują,
- budynki typu „willa miejska" są to budynki o powierzchni zabudowy nie większej niż 350 m^2, składające się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych na kondygnacji z dopuszczeniem uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jeżeli będzie to uzasadnione.

Zabudowa usługowa:

- maksymalna wysokość do 12 m,
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z preferowaną kalenicą równoległą do przyległej drogi publicznej, jeżeli istniejące uwarunkowania lokalne na to wskazują.

Zabudowa produkcyjna i magazynowa:

- maksymalna wysokość do 15 m,
- dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°.

Zabudowa służąca gospodarce rolnej (w tym na terenach zabudowy zagrodowej i terenach zabudowy produkcji rolniczej):

- maksymalna wysokość do 12 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

Dla pozostałych obiektów budowlanych nie określa się wymaganych parametrów zabudowy, jednak zaleca się zachowanie odpowiednich wysokości zabudowy i form dachu, które nie będą zaburzały lokalnego ładu przestrzennego.

Na jednym obszarze, zlokalizowanym w miejscowości Galew wyznacza się strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z rysunkiem planu. W jej granicach zakazuje się lokalizacji budynków z ewentualnym dopuszczeniem budynków i budowli służących gospodarce rolnej, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi i niestanowiących oddzielnego gospodarstwa lecz związanych z istniejącymi lub planowanymi gospodarstwami w sąsiedztwie. Zakazuje się lokalizacji urządzeń, dla których wyznaczono strefę, na obszarze studium, strefa została wyznaczona w związku z istniejącym już dopuszczeniem realizacji elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie opracowania na podstawie istniejącego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

W zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami związanymi z wprowadzonymi na terenie zmiany Studium funkcjami zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia, zawarte m.in. w pkt 3.5., dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej oraz stosowania do celów grzewczych i technologicznych odpowiednich paliw.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Należy objąć ochroną budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – szkołę w miejscowości Polskie Olędry, zaznaczony na rysunku studium. W miejscowych planach należy zaznaczyć go na rysunkach planów oraz wprowadzić odpowiednie zapisy mające na celu ochronę tego budynku w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

Na części obszarów objętych zmianą Studium w miejscowościach: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminek, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew, na których występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: III, VII, X, XII, XIV, XVI, XVII, XVIII, należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczyć granice powyższych zespołów oraz uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków odpowiednie zapisy planów dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych bez żadnych ograniczeń. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

Odległość obiektów budowlanych od drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

Należy przewidzieć ciąg komunikacji rowerowej, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium. Jego przebieg należy jednak uznać za orientacyjny i dopuszcza się jego zmianę z zachowaniem ciągłości ciągu rowerowego. Dopuszcza się również włączenie go do pasa drogowego przylegających dróg publicznych.

W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. Za zgodne ze zmianą Studium należy uznać lokalizację tych miejsc:

- na działce budowlanej,
- na wewnętrznych parkingach w ramach tego samego lub innego terenu o przeznaczeniu innym niż teren parkingu,
- na wydzielonych terenach parkingów.

W wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się wyznaczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w innych miejscach.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

Ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci.

W przypadku wystąpienia takiej konieczności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- dla ścieków komunalnych i przemysłowych nieodpowiadających normom zawartym w przepisach odrębnych – podczyszczenie przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w przyzakładowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,

- dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po wcześniejszym podczyszczeniu tych wód.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium z dopuszczeniem realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

W zakresie sieci gazowej – dopuszczenie możliwości stawiania stacji gazowych na wydzielonych działkach.

Należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

Zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Nakaz zachowania odpowiednich pasów technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przebiegających przez obszar zmiany Studium lub w jego sąsiedztwie, ograniczających lokalizację zabudowy i zieleni. Zapisy dotyczące pasa technologicznego należy zawrzeć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem odpowiednich przepisów lub w porozumieniu z właścicielem linii elektroenergetycznych.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg i parkingów).

3.7. 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

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

3.9. 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

Nie określa się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na wszystkich obszarach zmiany Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Dobrzyca w dniu 30 listopada 2012 r. podjęła uchwałę nr XXVIII/183/12 *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca*, obejmującą między innymi tereny objęte zmianą Studium.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem nowych terenów zabudowy o funkcjach nierolniczych. Większość tych terenów znajduje się w sąsiedztwie innych terenów budowlanych, przy drogach publicznych, w tym powiatowych oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

W wyjątkowych przypadkach, jeżeli na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tereny rolne klasy I-III nie uzyskają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowego przeznaczenia lub przeznaczenia na inne cele rolnicze, pomimo wyznaczonej w zmianie Studium funkcji, jeżeli nie będzie to kolidowało z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem na pozostałym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz w jego sąsiedztwie.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W celu dokonania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, Rada Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXVIII/182/12 z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, zmienioną uchwałą nr XXXVII/247/13 z dnia 21 sierpnia 2013 r. Zmianą obejmuje się wybrane tereny w gminie Dobrzyca. Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zmiana studium obejmuje 52 wybrane obszary, oddzielne przestrzennie, położone w następujących obrębach geodezyjnych w gminie: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Karminek, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin.

Na obszarach zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Zdecydowana większość obszarów jest w nim przeznaczona całkowicie lub częściowo pod tereny rolnicze (39 obszarów), a zmiana Studium dokonywana jest w celu umożliwienia zabudowy tych terenów lub jej rozszerzenia z przeznaczeniem na różne funkcje i cele. Na niektórych obszarach zmieniana jest funkcja zabudowy zagrodowej na różne funkcje nierolnicze m.in. w celu dostosowania przeznaczenia do stanu faktycznego. W dwóch przypadkach zmiana Studium polega na umożliwieniu zalesienia na terenach rolniczych, natomiast w jednym przypadku zmieniana jest funkcja nierolnicza na zabudowę obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. W przypadku jednego z terenów, na którym miała powstać oczyszczalnia ścieków zdecydowano o powrocie do pierwotnej funkcji – terenów rolniczych. Zmiana w pozostałych terenach dotyczy zmiany funkcji z nierolniczej na inną, również nierolniczą.

Na zdecydowanej większości terenów, nawet pomimo możliwości realizowania zabudowy, nie znajdują się żadne budynki i są one użytkowane rolniczo lub stanowią odłogi. Jedynie na jedenastu obszarach znajdują się budynki. Dziewięć z nich stanowi lub może stanowić samodzielną działkę budowlaną. Doprowadzone są do nich podstawowe sieci infrastruktury technicznej. W przypadku pozostałych terenów – w większości przypadków podstawowe media znajdują się na sąsiednich terenach lub wzdłuż przyległej drogi publicznej. Na zdecydowanej większości terenów brak jest kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się następujące przeznaczenia:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;

- Teren zabudowy mieszkaniowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% (w mieście Dobrzyca: 25%);
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- Tereny zabudowy usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% (w mieście Dobrzyca: 20%);
- Teren sportowo-rekreacyjny: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
- Tereny zabudowy zagrodowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- Tereny zabudowy produkcji rolniczej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

Dla terenów rolniczych i zieleni obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach zabudowy służącej gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej w powiązaniu z sąsiadującymi gospodarstwami lub terenami obsługi produkcji w gospodarstwach.

Dla terenów przeznaczonych pod zalesienie obowiązuje zakaz zabudowy z dopuszczeniem budynków służących gospodarce leśnej.

W zmianie studium określono również parametry dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, produkcyjnej i magazynowej oraz służącej gospodarce rolnej.

Na jednym obszarze, zlokalizowanym w miejscowości Galew wyznacza się strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Na obszarach zmiany Studium zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

Należy objąć ochroną budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków – szkołę w miejscowości Polskie Olędry. W miejscowych planach wyznaczyć granice stref ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych oraz uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków odpowiednie zapisy planów dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji. Należy przewidzieć ciąg komunikacji rowerowej, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium. W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej. W Studium określono zasady podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w odpowiednie media.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Nie przewiduje się natomiast lokalizacji inwestycji celu

publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

Na obszarze objętym zmianą Studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem nowych terenów zabudowy o funkcjach nierolniczych. Większość tych terenów znajduje się w sąsiedztwie innych terenów budowlanych, przy drogach publicznych, w tym powiatowych oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

W MIEJSCOWOŚCIACH DOBRZYCA, FABIANÓW, GALEW, KARMINIEC, LUTYNIA, SOŚNICA I TRZEBIN

zmiana nr 9

Dobrzyca, 2015 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
   - 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
   - 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
   - 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych
   - 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
   - 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   - 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
   - 2.8. Stan prawny gruntów
   - 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   - 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
   - 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
   - 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
   - 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
   - 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
   - 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
   - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   - 3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   - 3.7. 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
   - 3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej
   - 3.9. 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
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
   - 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
   - 3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
   - 3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
   - 3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXXVI/240/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca, Fabianów, Galew, Karminiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin. Zmianą obejmuje się wybrane tereny położone w wyżej wymienionych miejscowościach.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje czternaście wybranych, oddzielnych przestrzennie, obszarów położonych w następujących obrębach geodezyjnych w gminie: Dobrzyca (miasto), Fabianów, Galew, Karminiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin.

Na większości obszarów zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. W przypadku dwóch terenów, ich części objęte są zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w rejonie wsi: Dobrzyca, Galew, Izbiczno, Sośniczka, Sośnica, Strzyżew z przeznaczeniem na lokalizację elektrowni wiatrowych.

Dotychczasowe przeznaczenie większości obszarów to tereny rolnicze. W przypadku sześciu obszarów zmiana Studium umożliwia zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, w tym dla czterech z nich jest to zmiana z terenów rolniczych. Dwa obszary rolnicze są przeznaczane pod funkcje nierolnicze niezwiązane bezpośrednio z zabudową (teren górniczy, infrastruktury technicznej). Dla trzech obszarów na terenach rolniczych zmiana Studium umożliwia lokalizację zabudowy zagrodowej. W przypadku pozostałych terenów jest to zmiana funkcji nierolniczych na inne nierolnicze albo zachowanie istniejących funkcji ze zmianą zapisów dla konkretnych terenów.

Na zdecydowanej większości terenów, nawet pomimo możliwości realizowania zabudowy, nie znajdują się żadne budynki. Część z nich jest użytkowana rolniczo lub stanowi odłogi. Jedynie na czterech obszarach znajdują się budynki. Każdy z tych obszarów może stanowić samodzielną działkę budowlaną lub kilka działek budowlanych. Doprowadzone są do nich podstawowe sieci infrastruktury technicznej. W przypadku pozostałych terenów – w większości przypadków podstawowe media znajdują się

na sąsiednich terenach lub wzdłuż przyległej drogi publicznej. Na zdecydowanej większości terenów brak jest kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Na większości obszarów zmiany Studium nie występują żadne zabudowania, dlatego ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy tych terenów. W przypadku pozostałych obszarów należy wkomponować nowe budynki w istniejącą zabudowę z uwzględnieniem terenów sąsiednich. Ze względu na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową nie należy dopuścić do tworzenia dominant przestrzennych. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg publicznych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne. W przypadku jednego z terenów obejmującego zespół pałacowo-parkowy w Dobrzycy należy uwzględnić również wymogi ochrony krajobrazu kulturowego a także wkomponowanie w istniejącą lub planowaną zieleń.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych

Żadne obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się w obszarach objętych formami ochrony przyrody zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.). Jedynie na terenie parku znajdują się pomniki przyrody, które należy objąć ochroną.

Na obszarach zmiany Studium większość terenów to grunty orne, również o klasach chronionych I-III. Część z nich jest użytkowana rolniczo, natomiast niektóre stanowią odłogi z tego powodu nie generują żadnych zanieczyszczeń poza zanieczyszczeniami rolniczymi. Na terenach, na których znajdują się budynki, istniejąca zabudowa nie jest w większości uciążliwa, poza zabudowaniami gospodarstw rolnych. Na sąsiadujących terenach w przeważającej części przypadków znajdują się drogi publiczne, w tym również drogi powiatowe, na których ruch samochodowy może powodować ewentualne zanieczyszczenia lub hałas. W sąsiedztwie niektórych obszarów znajdują się również inne tereny zabudowane, w tym przede wszystkim gospodarstwa rolne, ale także zakłady usługowe. Z powodu braku jakichkolwiek badań dotyczących jakości stanu środowiska na analizowanym obszarze oraz funkcjonowania zakładów nie można stwierdzić, jaki mają one wpływ na tereny sąsiednie.

Przez część obszarów zmiany Studium przepływają cieki wodne. Na terenie sportowo-rekreacyjnym wyznaczonym w Fabianowie znajduje się natomiast zbiornik wodny, będący pozostałością po wydobywaniu kruszywa.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest jego rekomendacji i wniosków oraz określonych krajobrazów priorytetowych, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium znajdują się następujące obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	NR REJESTRU
DOBRZYCA	PAŁAC	9 z dnia 03.10.1949 r.
DOBRZYCA	OFICYNA (domek ogrodnika)	82 z dnia 21.02.1964 r.
DOBRZYCA	LOŻA MASOŃSKA	82 z dnia 21.02.1964 r.
DOBRZYCA	MONOPTER	82 z dnia 21.02.1964 r.
DOBRZYCA	PARK	39 z dnia 14.10.1958 r.

Część obszarów zlokalizowanych w mieście Dobrzyca objętych jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefą ochrony konserwatorskiej dawnego układu urbanistycznego oraz strefą ochrony widokowej – ekspozycji.

Na części obszarów objętych zmianą Studium w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Lutynia, Sośnica, występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: XI, XIII, XV, XVII, XXIII.

W części kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarto ustalenia, dotyczące powyższych obiektów oraz stref, które należy zachować w miejscowych planach.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Większość terenów objęta zmianą Studium, jak i w najbliższym sąsiedztwie jest uprawiana rolniczo, dlatego najistotniejszym czynnikiem będzie ochrona zdrowia ludzi przed ewentualnymi zanieczyszczeniami rolniczymi z sąsiednich terenów. Planowane tereny, na których będą mogły powstać nowe budynki mieszkalne (w tym tereny zabudowy zagrodowej) znajdują się w sąsiedztwie innych, już istniejących terenów mieszkalnych lub zagrodowych.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych głównie z funkcjonowaniem istniejącej lub przyszłej zabudowy, w tym przede wszystkim zakładów usługowych. Zdarzeń tych nie można przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi lub mieszkalnymi w gminie Dobrzyca. Większość terenów znajduje się w zasięgu dróg publicznych, w tym powiatowych, oraz posiada dostęp bezpośredni lub pośredni do podstawowych sieci infrastruktury technicznej. W przypadku większości obszarów, dla których jest sporządzana zmiana Studium w najbliższym sąsiedztwie znajdują się tereny budowlane.

2.8. Stan prawny gruntów

Zdecydowana większość obszarów zmiany Studium stanowi własność prywatną. Jedynie pojedyncze tereny to własność gminy. Zmiana, która jest dla nich przeprowadzana związana jest głównie z inwestycjami publicznymi przed wszystkim w rekreację lub usługi.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2.3 i 2.4

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenie zmiany Studium wyznaczonym w miejscowości Fabianów znajduje się udokumentowane złoże surowców ilastych, kruszywa lekkiego „Fabianów", którego eksploatacja została zaniechana.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Na większości obszarów objętych zmianą Studium nie ma zbiorczej, gminnej sieci kanalizacji sanitarnej ani deszczowej. Niezbędne jest doprowadzenie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej do obszarów, na których dopuszcza się realizację zabudowy, w tym przede wszystkim o funkcjach nierolniczych. Większość obszarów skomunikowana jest poprzez przyległe drogi publiczne, w tym również drogi powiatowe. Przez niektóre obszary lub w ich sąsiedztwie przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają obszar gminy Dobrzyca do strefy intensywnej gospodarki rolnej Wielkopolski. W części północno-wschodniej gminy przebiega strefa planowanego krajowego korytarza transportowego. Związana jest ona z przebiegającymi w sąsiednich gminach drogami krajowymi oraz liniami kolejowymi.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Zagrożenie powodziowe występuje w dolinie rzeki Lutyni. W tym rejonie będzie obowiązywał zakaz zabudowy zgodnie z ustaleniami odrębnymi.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się następujące przeznaczenia:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej preferowane są budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolnostojące. Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie bliźniaczej oraz w mieście Dobrzyca – w zabudowie szeregowej, atrialnej lub grupowej. Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, lub jeżeli wynika to z uwarunkowań danego terenu lub sąsiedztwa – na innych kondygnacjach. Zakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych nieuciążliwych z zakazem realizacji budynków służących rzemiosłu.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji oraz terenów zabudowy usługowej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej. W przypadku terenów zabudowy usługowej – dopuszcza się wyłącznie usługi podstawowe dla spełniania potrzeb mieszkańców z zakazem realizacji budynków handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej preferowane są budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolnostojące. Dopuszcza się realizację budynków w zabudowie bliźniaczej oraz w mieście Dobrzyca – w zabudowie szeregowej, atrialnej lub grupowej. Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na innych kondygnacjach. Zakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych, a także terenów zabudowy wyłącznie usługowej oraz terenów sportu i rekreacji.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Tereny zabudowy usługowej

Ustala się realizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem wszelkiego rodzaju usług, w tym usług rzemiosła. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych, jednak dopuszcza się wyznaczenie lokali mieszkalnych w budynkach usługowych na potrzeby właściciela z dopuszczeniem lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej lub na terenie zakładu, jeżeli tak lokalizowana zabudowa nie będzie narażona na negatywne oddziaływanie lub uciążliwości pozostałych terenów. Dopuszcza się wyznaczanie terenów sportowo-rekreacyjnych.

Dopuszcza się w wyjątkowych przypadkach wyznaczanie terenów produkcyjno-usługowych lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, jeżeli nie będzie to kolidowało z sąsiednimi terenami i będzie wynikało z istniejących na terenie lub w sąsiedztwie uwarunkowań.

Teren sportowo-rekreacyjny

Na terenie sportowo-rekreacyjnym dopuszcza się lokalizację budowli, urządzeń oraz budynków służących działalności sportowej i rekreacyjnej. Dopuszczenie wyznaczenia również jako tereny usługowe z zakazem realizacji usług rzemiosła, albo tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się włączenie do przyległych terenów o innych funkcjach z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych. Należy uwzględnić przepływające przez teren cieki wodne w tym rowy melioracyjne oraz istniejące lub planowane zbiorniki wodne. Dla terenu sportowo-rekreacyjnego dopuszcza się lokalizację kąpieliska.

Tereny zabudowy zagrodowej

Na tych terenach dopuszcza się realizację gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą z dopuszczeniem lokalizacji budynków mieszkalnych będących częścią tych gospodarstw. Dopuszcza się wyznaczenie terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych albo terenów rolniczych. Oprócz tego dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych terenów zieleni oraz terenów wód powierzchniowych. Dla terenów zabudowy zagrodowej dopuszcza się agroturystykę.

W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się również wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyjątkiem przeznaczenia pod tę funkcję gruntów rolnych klas I-III.

Teren infrastruktury technicznej

Na tym terenie podstawowe przeznaczenie to lokalizacja obiektów i urządzeń technicznych związanych z infrastrukturą techniczną. Dopuszcza się na nim lokalizację farmy ogniw fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie części lub całości terenu pod funkcje terenów sąsiednich, w tym przede wszystkim jako teren rolniczy.

Teren zieleni urządzonej

Na tym terenie obowiązuje nakaz realizacji zieleni urządzonej, w tym przede wszystkim: parki, skwery, zieleńce, arboreta, alpinaria. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie jako tereny sportu i rekreacji lub tereny zieleni naturalnej bez prawa zabudowy. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej lub innej stanowiącej uzupełnienie funkcji parkowej. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy usługowej, jednak nie więcej niż 25% powierzchni terenu wyznaczonego na rysunku Studium.

Teren rolniczy i zieleni

Na terenie rolniczym i zieleni podstawowe przeznaczenie to grunty orne, użytki zielone oraz inne tereny, spełniające kryterium terenu rolniczego na podstawie odpowiednich przepisów odrębnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zalesienie. Oprócz tego dopuszcza się wyznaczanie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych terenów niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem. Na terenach rolniczych i zieleni zakazuje się lokalizacji budynków z dopuszczeniem budynków związanych z działalnością rolniczą. Dopuszcza się wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej lub produkcji rolniczej jako rozszerzenie istniejących gospodarstw lub zakładów zlokalizowanych w sąsiedztwie.

Teren górniczy

Na tym terenie dopuszcza się eksploatację złóż. Dopuszcza się lokalizację budynków związanych wyłącznie z działalnością górniczą, w tym m.in. budynki administracyjne, gospodarcze, magazyny na narzędzia lub pojazdy specjalistyczne. Należy zachować

odpowiednie filary ochronne od terenów sąsiednich, w tym przede wszystkim od lasów i dróg publicznych. W planie dopuszcza się wyznaczenie także terenu rolniczego lub zieleni.

Należy uznać za zgodne ze zmianą Studium przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie mniej niż 70% powierzchni objętej planem na funkcje dopuszczone w zmianie Studium dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku kierunków studium. Na pozostałym obszarze dopuszcza się inne funkcje, które nie będą kolidowały z wyżej wymienionymi funkcjami i negatywnie wpływały wzajemnie na siebie lub na sąsiadujące z obszarem zmiany Studium tereny.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – przebiegi granic opisanych powyżej terenów należy uznać za orientacyjne. Dopuszcza się przeprowadzenie granic pomiędzy terenami w innych miejscach, do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z tego dokumentu.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym parametry zabudowy należy każdorazowo określać z uwzględnieniem istniejącego lub planowanego zagospodarowania zlokalizowanego na danym terenie albo w sąsiedztwie. Dopuszcza się odstępstwa od podanych poniżej wartości, a także stosowanie innego rodzaju dachu w zależności od istniejącej na danym terenie lub w sąsiedztwie zabudowy i zagospodarowania oraz w celu zachowania ładu przestrzennego.

Zaleca się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

Rodzaje terenów	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	30%	40%
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	50%	30% w mieście Dobrzyca: 25%
tereny zabudowy usługowej	60%	25%, w mieście Dobrzyca: 20%
teren sportowo-rekreacyjny	20%	50%
tereny zabudowy zagrodowej	40%	30%
teren infrastruktury technicznej	Nie określa się	
teren zieleni urządzonej	20%	50%
teren rolniczy i zieleni	Obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach zabudowy służącej gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej w powiązaniu z sąsiadującymi gospodarstwami	

	lub terenami obsługi produkcji w gospodarstwach
teren górniczy	Nie określa się

Zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym na terenach zabudowy mieszkalno-usługowej, zagrodowej lub innych zgodnie z ustaleniami zmiany Studium):

- maksymalna wysokość do 10 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50° z preferowaną kalenicą równoległą do przyległej drogi publicznej, jeżeli istniejące uwarunkowania lokalne na to wskazują,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych poza granicami miasta Dobrzyca – 1500 m^2, z dopuszczeniem innych wartości – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu w zależności od potrzeb.

Zabudowa usługowa:

- maksymalna wysokość do 12 m,
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z preferowaną kalenicą równoległą do przyległej drogi publicznej, jeżeli istniejące uwarunkowania lokalne na to wskazują.

Zabudowa służąca gospodarce rolnej:

- maksymalna wysokość do 12 m,
- dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

Dla pozostałych obiektów budowlanych nie określa się wymaganych parametrów zabudowy, jednak zaleca się zachowanie odpowiednich wysokości zabudowy i form dachu, które nie będą zaburzały lokalnego ładu przestrzennego.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych o maksymalnej łącznej mocy nie więcej niż 1 MW. Dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie na terenie infrastruktury technicznej wyznaczonym w zmianie Studium. Na tym obszarze wyznacza się również strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z rysunkiem planu. W jej granicach zakazuje się lokalizacji budynków z ewentualnym dopuszczeniem budynków i budowli służących infrastrukturze technicznej, gospodarce rolnej, nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi i niestanowiących oddzielnego gospodarstwa lecz związanych z istniejącymi lub planowanymi w sąsiedztwie.

Projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

W zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami związanymi z wprowadzonymi na terenie zmiany Studium funkcjami zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

Należy zachować i objąć ochroną istniejące pomniki przyrody.

W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia, zawarte m.in. w pkt 3.5., dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej oraz stosowania do celów grzewczych i technologicznych odpowiednich paliw.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach zmiany studium, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem studium. W miejscowych planach należy zaznaczyć je na rysunku planu oraz wprowadzić odpowiednie zapisy mające na celu ich ochronę w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

W mieście Dobrzyca zachowany jest historyczny układ urbanistyczny. Dopuszcza się następujące zasady ochrony, jednak każdorazowo w przypadku opracowywania miejscowych planów zasady te należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej

Strefa ta obejmuje obszar położony w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego zawartego między ulicami: Koźmińską, Pleszewską, Ostrowską oraz część obszaru na północ od ulicy Pleszewskiej, zgodnie z rysunkiem studium. Są to obszary szczególnie ważne dla struktury przestrzennej wsi jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej wymagania konserwatorskie mają pierwszeństwo przed działalnością inwestycyjną i gospodarczą. W rejonie tym obowiązuje zakaz stosowania projektów typowych. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach remontów, przebudowy oraz modernizacji, w tym kolorystyka elewacji wymagają zgody i akceptacji służb konserwatorskich.

Strefa ochrony konserwatorskiej

Strefa ta obejmuje obszar, w którym elementy dawnego układu urbanistycznego zachowały się w dobrym stanie. Postuluje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu, w tym przebiegu tras komunikacyjnych, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek.

Ochronie podlegają nie tylko pojedyncze obiekty, ale i układ dróg, placów, układ własności działek. W celu ochrony zabudowy przed wstrząsami pochodzącymi od ruchu komunikacyjnego należy dążyć do wyeliminowania ruchu tranzytowego. Wszystkie obiekty o wartościach kulturowych mogą podlegać modernizacji i przebudowie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

Przebieg strefy należy wrysować na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków

Wszelkie uzupełnienia zabudowy w powyższych strefach powinny być kształtowane na zasadzie harmonijnego wtapiania się w istniejącą zabudowę. Z tego też powodu bardzo istotnym elementem jest rodzaj zastosowanego pokrycia dachowego oraz kąt pochylenia dachu, rodzaj zastosowanych materiałów wykończeniowych oraz wielkość i kształt otworów okiennych.

Nowa zabudowa na terenach o najwyższej wartości historycznej winna być realizowana w oparciu o projekty indywidualne o podwyższonych kryteriach mających na celu wkomponowanie obiektów w stare struktury zabudowy, na zasadzie kontynuacji i zachowania równowagi elementów krajobrazu historycznego.

Oprócz powyższych na wybranych obszarach zmiany Studium znajduje się również strefa ochrony widokowej – ekspozycji w mieście Dobrzyca. Zapisy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotyczące tej strefy powinny przede wszystkim umożliwić ochronę widoku na obiekty zabytkowe, ochronę ładu przestrzennego w sąsiedztwie zabytków oraz zachowanie wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych. Powyższe zasady pozostawia się do uszczegółowienia na etapie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Każdorazowo należy przeanalizować obszar opracowania, jego położenie w stosunku do obiektów i terenów zabytkowych oraz wpływ danego zagospodarowania. Odpowiednie zapisy należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków. Przebieg strefy należy wrysować na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

Na części obszarów objętych zmianą Studium w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Lutynia, Sośnica, na których występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: XI, XIII, XV, XVII, XXIII, należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczyć granice powyższych zespołów oraz uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków odpowiednie zapisy planów dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych bez żadnych ograniczeń. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

Odległość obiektów budowlanych od drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

Należy przewidzieć ciąg komunikacji rowerowej, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium. Jego przebieg należy jednak uznać za orientacyjny i dopuszcza się jego zmianę z zachowaniem ciągłości ciągu rowerowego.

W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. Za zgodne ze zmianą Studium należy uznać lokalizację tych miejsc:

- na działce budowlanej,
- na wewnętrznych parkingach w ramach tego samego lub innego terenu o przeznaczeniu innym niż teren parkingu,
- na wydzielonych terenach parkingów.

W wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się wyznaczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w innych miejscach.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

Ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci.

W przypadku wystąpienia takiej konieczności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- dla ścieków komunalnych i przemysłowych nieodpowiadających normom zawartym w przepisach odrębnych – podczyszczenie przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w przyzakładowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
- dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po wcześniejszym podczyszczeniu tych wód.

W zakresie sieci gazowej – dopuszczenie możliwości stawiania stacji gazowych na wydzielonych działkach.

Należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

Zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Nakaz zachowania odpowiednich pasów technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przebiegających przez obszar zmiany Studium lub w jego sąsiedztwie, ograniczających lokalizację zabudowy i zieleni. Zapisy dotyczące pasa technologicznego należy zawrzeć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem odpowiednich przepisów lub w porozumieniu z właścicielem linii elektroenergetycznych.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg i parkingów).

3.7. 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

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

3.9. 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

Nie określa się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na wszystkich obszarach zmiany Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Dobrzyca w dniu 27 czerwca 2013 r. podjęła uchwałę nr XXXVI/241/13 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin obejmujący między innymi tereny zmiany Studium.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem nowych terenów zabudowy o funkcjach nierolniczych na gruntach rolnych. Większość tych terenów znajduje się w sąsiedztwie innych terenów budowlanych, przy drogach publicznych, w tym powiatowych oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

W wyjątkowych przypadkach, jeżeli na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tereny rolne klasy I-III nie uzyskają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne – dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowego przeznaczenia lub przeznaczenia na inne cele rolnicze, pomimo wyznaczonej w zmianie Studium funkcji, jeżeli nie będzie to kolidowało z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem na pozostałym obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz w jego sąsiedztwie.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na jednym z obszarów zmiany Studium dopuszcza się wydobycie – na terenie górniczym w Sośnicy, oznaczonym na rysunku zmiany Studium symbolem PG. Dla tego terenu zalecane jest wyznaczenie w miejscowym planie następujących minimalnych szerokości filarów ochronnych w złożu kopaliny:

- od granicy gruntów leśnych – 10,0 m,
- od terenów dróg publicznych – 10,0 m,
- od gruntów rolnych i terenów – 6,0 m,
- od sieci infrastruktury technicznej – 5,0 m.

Dopuszcza się inne szerokości filarów ochronnych lub dodatkowe filary, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze złoża „Fabianów" nie wyznacza się filarów ochronnych w złożu kopaliny w związku z zaniechaniem jego wydobycia oraz przeznaczeniem w studium pod teren sportowo-rekreacyjny.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXXVI/240/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca, Fabianów, Galew, Karminiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin. Zmianą obejmuje się wybrane tereny położone w wyżej wymienionych miejscowościach. Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zmiana Studium obejmuje czternaście wybranych, oddzielnych przestrzennie, obszarów położonych w następujących obrębach geodezyjnych w gminie: Dobrzyca (miasto), Fabianów, Galew, Karminiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin.

Na większości obszarów zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. W przypadku dwóch terenów, ich części objęte są zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w rejonie wsi: Dobrzyca, Galew, Izbiczno, Sośniczka, Sośnica, Strzyżew z przeznaczeniem na lokalizację elektrowni wiatrowych. Dotychczasowe przeznaczenie większości obszarów to tereny rolnicze. W przypadku sześciu obszarów zmiana Studium umożliwia zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, w tym dla czterech z nich jest to zmiana z terenów rolniczych. Dwa obszary rolnicze są przeznaczane pod funkcje nierolnicze niezwiązane bezpośrednio z zabudową (teren górniczy, infrastruktury technicznej). Dla trzech obszarów na terenach rolniczych zmiana Studium umożliwia lokalizację zabudowy zagrodowej. W przypadku pozostałych terenów jest to zmiana funkcji nierolniczych na inne nierolnicze albo zachowanie istniejących funkcji ze zmianą zapisów dla konkretnych terenów.

Na zdecydowanej większości terenów, nawet pomimo możliwości realizowania zabudowy, nie znajdują się żadne budynki. Część z nich jest użytkowana rolniczo lub stanowi odłogi. Jedynie na czterech obszarach znajdują się budynki. Każdy z tych obszarów może stanowić samodzielną działkę budowlaną lub kilka działek budowlanych. Doprowadzone są do nich podstawowe sieci infrastruktury technicznej. W przypadku pozostałych terenów – w większości przypadków podstawowe media znajdują się na sąsiednich terenach lub wzdłuż przyległej drogi publicznej. Na zdecydowanej większości terenów brak jest kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się następujące przeznaczenia:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% (w mieście Dobrzyca: 25%);
- Tereny zabudowy usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25% (w mieście Dobrzyca: 20%);
- Teren sportowo-rekreacyjny: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- Tereny zabudowy zagrodowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- Teren zieleni urządzonej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

Dla terenu infrastruktury technicznej oraz terenu górniczego nie określa się maksymalnego wskaźnika zabudowy oraz minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Dla terenów rolniczych i zieleni obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach zabudowy służącej gospodarce rolnej, hodowlanej

lub ogrodniczej w powiązaniu z sąsiadującymi gospodarstwami lub terenami obsługi produkcji w gospodarstwach.

W zmianie studium określono również parametry dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz służącej gospodarce rolnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych o maksymalnej łącznej mocy nie więcej niż 1 MW. Dopuszcza się ich lokalizację wyłącznie na terenie infrastruktury technicznej wyznaczonym w zmianie Studium. Na tym obszarze wyznacza się również strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z rysunkiem planu.

Na obszarach zmiany Studium zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

Należy zachować i objąć ochroną istniejące pomniki przyrody.

W granicach zmiany studium, znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem studium. W miejscowych planach należy zaznaczyć je na rysunku planu oraz wprowadzić odpowiednie zapisy mające na celu ich ochronę w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków. W mieście Dobrzyca zachowany jest historyczny układ urbanistyczny. W studium określono dopuszczalne zasady ochrony dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy ochrony konserwatorskiej i strefy ochrony widokowej – ekspozycji w mieście Dobrzyca. W miejscowych planach wyznaczyć granice stref ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych oraz uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków odpowiednie zapisy planów dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji. Należy przewidzieć ciąg komunikacji rowerowej, zgodnie z rysunkiem zmiany Studium. W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej. W Studium określono zasady podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w odpowiednie media.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Nie przewiduje się natomiast lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

Na obszarze objętym zmianą Studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem nowych terenów zabudowy o funkcjach nierolniczych na gruntach rolnych. Większość tych terenów znajduje się w sąsiedztwie innych terenów budowlanych, przy drogach publicznych, w tym powiatowych oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na jednym z obszarów zmiany Studium dopuszcza się wydobycie – na terenie górniczym w Sośnicy, oznaczonym na rysunku zmiany Studium symbolem PG. Dla tego terenu zalecane jest wyznaczenie w miejscowym planie następujących minimalnych

szerokości filarów ochronnych w złożu kopaliny. Na obszarze złoża „Fabianów” nie wyznacza się filarów ochronnych w złożu kopaliny w związku z zaniechaniem jego wydobycia oraz przeznaczeniem w studium pod teren sportowo-rekreacyjny.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

W ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA DOBRZYCA

zmiana nr 10

Dobrzyca, 2016 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego;
   - 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
   - 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
   - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
   - 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   - 3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   - 3.7. 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;*
   - 3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;
   - 3.9. 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;
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
   - 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
   - 3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady;
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
   - 3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
   - 3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr VI/39/2015 z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Dobrzyca, Czarnuszka i Fabianów. Zmianą studium objęto teren w zachodniej części miasta Dobrzyca, stanowiący jeden z załączników do ww. uchwały.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

2. UWARUNKOWANIA

Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje część działek ewidencyjnych w zachodniej części miasta Dobrzyca, przy drodze powiatowej. Dla danego obszaru obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/2006 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r., w którym przedmiotowy obszar przeznaczony został na tereny US-sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, KS-tereny usług i urządzeń komunikacyjnych (stacje paliw, parkingi, garaże), RM-tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów P.

W aktualnie obowiązującym studium tereny objęte planem wskazano jako tereny zainwestowania o dominującej funkcji usługowej (teren istniejącego kortu), o dominującej funkcji produkcyjno-przemysłowej i tereny zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowej (teren zajęty przez Multeafil Sp. z.o.o.).

Na obszarze opracowania znajduje się przedsiębiorstwo Multeafil Sp. z o.o. – zajmujące się copakingiem (kompleksowymi usługami pakowania bądź przepakowywania produktów, czy też zestawów produktów), tworzeniem materiałów promocyjnych, rozwojem nowych koncepcji produktowych, zarządzaniem kategorią herbat dla klientów. Jest to przedsiębiorstwo funkcjonujące na obszarze opracowania od 20 lat, inwestujące w rozwój nowoczesnego parku maszynowego. W związku z planami rozbudowy przedsiębiorstwa nastąpiła konieczność zmiany parametrów i przeznaczenia ustalonego w obowiązujący planie oraz aktualizacji studium w tym zakresie. Planowane zmiany w zagospodarowaniu nie byłyby zgodne z zapisami obecnie obowiązującego studium, w związku z czym podjęto uchwałę o przystąpieniu do opracowania zmiany studium. W granicach opracowania oprócz

zabudowy produkcyjno-magazynowej zlokalizowany jest budynek mieszkalny, jako część zabudowy zagrodowej, parking, nieużytkowany kort tenisowy, a także niezagospodarowane tereny zieleni. Tereny położone w sąsiedztwie to tereny przemysłowej hodowli lawendy, tereny ogrodu działkowego, parku oraz, na wschód, tereny miejskie centrum Dobrzycy.

Zgodnie z koncepcją rozbudowy zakładu na danych terenach powstaną nowe zabudowania produkcyjno-magazynowe oraz zostaną rozbudowane niektóre istniejące budynki. Istniejący kort tenisowy znajdujący się na obszarze objętym planem jest obiektem substandardowym i zaniedbanym, a jego lokalizacja w sąsiedztwie wyznaczonych w studium terenów produkcyjno-usługowych niekorzystna. Do terenu objętego zmianą studium doprowadzone są podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Na obszarze zmiany Studium znajdują się budynki produkcyjno-magazynowe oraz jeden budynek mieszkalny jako część zabudowy zagrodowej. Oprócz tego w sąsiedztwie opracowania zlokalizowane są zabudowania centrum miasta Dobrzycy, głównie mieszkaniowej, ale także mieszkaniowo-usługowe. Nowe budynki należy wkomponować w istniejącą zabudowę z uwzględnieniem terenów sąsiednich, mając na względzie charakterystyczny układ urbanistyczny miasta, znajdujący się częściowo pod ścisłą ochroną konserwatorską. Ze względu na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową nie należy dopuścić do tworzenia dominant przestrzennych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne.

Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określne przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty lub inne obszary stanowiące formę ochrony przyrody zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651) lub inne obiekty wymagające ochrony środowiska, przyrody lub krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Na obszarze zmiany Studium większość terenów jest obecnie zabudowana lub zagospodarowana. Pomimo tego, że w części zachodniej grunty nie są zagospodarowane, nie są również użytkowane rolniczo, stanowią tylko tereny zieleni nieurządzonej. Ze względu na lokalizację wzdłuż drogi powiatowej, można się spodziewać występowania ewentualnych zanieczyszczeń lub hałasu związanego z ruchem samochodowym. Na danym terenie występują zabudowania produkcyjno-magazynowe, jednak brak jest danych dotyczących jakości stanu środowiska na analizowanym obszarze oraz funkcjonowania zakładu, dlatego nie można stwierdzić, jaki mają one wpływ na tereny sąsiednie.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest jego rekomendacji i wniosków oraz określonych krajobrazów priorytetowych, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków. Nie występują również żadne zabytki archeologiczne.

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Na danym terenie znajduje się jeden budynek mieszkalny, związany z zabudową zagrodową. Ponadto w sąsiedztwie studium znajdują się zabudowania mieszkalne i usługowe zabudowy centrum miasta Dobrzycy. W związku z tym, na obszarze zmiany Studium, należałoby zapewnić jak najmniejszy wpływ na warunki i jakość życia mieszkańców w najbliższym sąsiedztwie.

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych głównie z funkcjonowaniem istniejącej lub przyszłej zabudowy, w tym przede wszystkim zakładów produkcyjnych i usługowych. Zdarzeń tych nie można przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Obszar zmiany studium stanowi część terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową w zachodniej części miasta Dobrzyca. Wyznaczone tereny zabudowy przemysłowej są odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami inwestycyjnymi w gminie Dobrzyca. Teren ten znajduje się w zasięgu drogi publicznej powiatowej oraz wyposażony jest w podstawowe sieci infrastruktury technicznej.

W kwietniu 2016 r. pracownia API Sp. z o.o. opracowała dokument pod nazwą analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca, w którym uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne wraz z możliwościami finansowymi gminy. W opracowaniu tym obliczono również zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę w ciągu najbliższych 30 lat, biorąc pod uwagę istniejące tereny zainwestowane o w pełni wykształconej strukturze osadniczej oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach. W opracowaniu wykazano, że w gminie Dobrzyca występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, jak również przeznaczoną pod działalność gospodarczą.

Stan prawny gruntów

Wszystkie grunty objęte zmianą studium stanowią własność prywatną.

Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium, ani w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin lub Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny lub obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Obszar zmiany studium, w związku z istniejącą na danym terenie zabudową, w tym przede wszystkim funkcjonującym zakładem produkcyjno-usługowym wyposażony jest w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. W bezpośrednim sąsiedztwie przebiega droga publiczna powiatowa, z której realizowana jest obsługa komunikacyjna danego terenu.

Obszar opracowania jest dobrze skomunikowany z resztą miasta i gminy. Gospodarka odpadami odbywa się na podstawie obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.

Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają obszar gminy Dobrzyca do strefy intensywnej gospodarki rolnej Wielkopolski. W części północno-wschodniej gminy przebiega strefa planowanego krajowego korytarza transportowego. Związana jest ona z przebiegającymi w sąsiednich gminach drogami krajowymi oraz liniami kolejowymi.

Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny wymagające ochrony przeciwpowodziowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenu jest wyznaczenie terenu zabudowy przemysłowo-usługowej, obejmującego cały obszar zmiany Studium. Dla tych terenów podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie następujących terenów:

- obiektów produkcyjnych (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- obiektów produkcyjnych i zabudowy usługowej (z dopuszczeniem dodatkowej zabudowy magazynowej i składów),
- zabudowy usługowej.

W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się przeznaczenie na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, jeżeli wynika to z istniejących uwarunkowań.

Zakazuje się lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w ramach terenu zabudowy zagrodowej lub terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ewentualnie mieszkaniowo-usługowej), albo uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej w ramach terenów o innym przeznaczeniu.

Należy uznać za zgodne ze zmianą Studium przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie mniej niż 70% powierzchni objętej planem na cele określone w zmianie Studium. Na pozostałym terenie dopuszcza się inne funkcje, które nie będą kolidowały z powyżej wymienionymi funkcjami i negatywnie wpływały wzajemnie na siebie lub na sąsiadujące z obszarem zmiany Studium tereny.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – przebiegi granic opisanych powyżej terenów należy uznać za orientacyjne. Dopuszcza się przeprowadzenie granic pomiędzy terenami w innych miejscach, do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Projektowana zmiana w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu, wynika z konieczności wprowadzenia odpowiedniej korekty w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W aktualnie obowiązującym studium tereny objęte planem wskazano jako tereny zainwestowania o dominującej funkcji usługowej (teren istniejącego kortu), o dominującej funkcji produkcyjno-przemysłowej i tereny zainwestowania o dominującej funkcji mieszkaniowej (teren zajęty przez Multeafil Sp. z.o.o.), zatem, są to tereny przeznaczone już pod zabudowę w granicach jednostki osadniczej miasta Dobrzycy. Zmiana ma na celu ujednolicenie przeznaczenia danych terenów, ze względu na to, że stanowią one obecnie jedną własność i będą również kontynuacją wyznaczonych terenów przemysłowo-usługowych na północ od obszaru opracowania. W kwietniu 2016 r. przez pracownię API Sp. z o.o. zostało sporządzone opracowanie pod nazwą *Analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca.* Zgodnie z bilansem, zawartym w powyższym opracowaniu oraz analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognozami demograficznymi, a także możliwościami finansowymi gminy, określone zostało, że w gminie Dobrzyca jest zapotrzebowanie na nową zabudowę zarówno mieszkaniową, jak i związaną z działalnością gospodarczą. W związku z tym, projektowana zmiana jest uzasadniona z punktu widzenia zapotrzebowania na funkcje produkcyjno-usługowe, oraz ze względu na istniejące już użytkowanie.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z tego dokumentu.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów wynikają z głównego przeznaczenia określonego w zmianie Studium dla terenu opracowania. Są one również zgodne z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca. Zależności te, zostały opisane w punkcie 3.1. zmiany Studium.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym parametry zabudowy należy każdorazowo określać z uwzględnieniem istniejącego lub planowanego zagospodarowania zlokalizowanego na danym terenie albo w sąsiedztwie. Dopuszcza się odstępstwa od podanych poniżej wartości, a także stosowanie innego rodzaju dachu w zależności od istniejącej na danym terenie lub w sąsiedztwie zabudowy i zagospodarowania oraz w celu zachowania ładu przestrzennego.

Zalecane są następujące parametry dla nowej zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 10%, z dopuszczeniem zmniejszenia, jeżeli będzie to wynikało z istotnych warunków realizacji inwestycji;
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu w zależności od potrzeb.

Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej) nie określa się wymaganych parametrów zabudowy, jednak zaleca się zachowanie odpowiednich wysokości zabudowy i form dachu, które nie będą zaburzały lokalnego ładu przestrzennego.

Projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

W zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami związanymi z wprowadzonymi na terenie zmiany Studium funkcjami zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia, zawarte m.in. w pkt 3.5., dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej oraz stosowania do celów grzewczych i technologicznych odpowiednich paliw.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się żadnych obszarów ani nie wprowadza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych bez żadnych ograniczeń. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

Odległość obiektów budowlanych od drogi zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. Za zgodne ze zmianą Studium należy uznać lokalizację tych miejsc:

- na działce budowlanej,
- na wewnętrznych parkingach w ramach tego samego lub innego terenu o przeznaczeniu innym niż teren parkingu,
- na wydzielonych terenach parkingów.

W wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się wyznaczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w innych miejscach.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

Ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci.

W przypadku wystąpienia takiej konieczności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- dla ścieków komunalnych i przemysłowych nieodpowiadających normom zawartym w przepisach odrębnych – podczyszczenie przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w przyzakładowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
- dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po wcześniejszym podczyszczeniu tych wód.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium z dopuszczeniem realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

W zakresie sieci gazowej – dopuszczenie możliwości stawiania stacji gazowych na wydzielonych działkach.

Należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

Zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Nakaz zachowania odpowiednich pasów technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przebiegających przez obszar zmiany Studium lub w jego sąsiedztwie, ograniczających lokalizację zabudowy i zieleni. Zapisy dotyczące pasa technologicznego należy zawrzeć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem odpowiednich przepisów lub w porozumieniu z właścicielem linii elektroenergetycznych.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg i parkingów).

3.7. 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

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

3.8. 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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

3.9. 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

Nie określa się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na wszystkich obszarach zmiany Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Dobrzyca w dniu 30 listopada 2012 r. podjęła uchwałę nr VI/41/2015 *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w zachodniej części miasta Dobrzyca*, obejmującą w całości tereny objęte zmianą Studium.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W związku z brakiem terenów rolniczych i leśnych w granicach planu, nie określa się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr VI/39/2015 z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Dobrzyca, Czarnuszka i Fabianów. Zmianą studium objęto teren w zachodniej części miasta Dobrzyca, stanowiący jeden z załączników do ww. uchwały. Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

Zmiana Studium obejmuje część działek ewidencyjnych w zachodniej części miasta Dobrzyca, przy drodze powiatowej. Dla danego obszaru obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/2006 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r., w którym przedmiotowy obszar przeznaczony został na tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, tereny usług i urządzeń komunikacyjnych (stacje paliw, parkingi, garaże), tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oraz tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. projektowana zmiana jest uzasadniona z punktu widzenia zapotrzebowania na funkcje produkcyjno-usługowe, oraz ze względu na istniejące już użytkowanie.

Na obszarze opracowania znajduje się zakład Multeafil Sp. z o.o. – przedsiębiorstwo zajmujące się copakingiem (kompleksowymi usługami pakowania bądź przepakowywania produktów, czy też zestawów produktów), tworzeniem materiałów promocyjnych, rozwojem nowych koncepcji produktowych, zarządzaniem kategorią herbat dla klientów. Jest to zakład funkcjonujący na obszarze opracowania od 20 lat, inwestujący w rozwój nowoczesnego parku maszynowego. W związku z planami rozbudowy przedsiębiorstwa nastąpiła konieczność zmiany parametrów i przeznaczenia ustalonego w obowiązujący planie. Planowane zmiany w zagospodarowaniu nie byłyby zgodne z zapisami obecnie obowiązującego studium, w związku z czym podjęto uchwałę o przystąpieniu do opracowania zmiany studium. W granicach opracowania oprócz zabudowy produkcyjno-magazynowej zlokalizowany jest budynek mieszkalny, jako część zabudowy zagrodowej, parking, nieużytkowany kort tenisowy, a także niezagospodarowane tereny zieleni. Tereny

położone w sąsiedztwie to tereny przemysłowej hodowli lawendy, tereny ogrodu działkowego, parku oraz, na wschód, tereny miejskie centrum Dobrzycy.

Na obszarze zmiany Studium większość terenów jest obecnie zabudowana lub zagospodarowana. Pomimo tego, że w części zachodniej, grunty nie są zagospodarowane, nie są również użytkowane rolniczo, tylko stanowią tereny zieleni. Ze względu na lokalizację wzdłuż drogi powiatowej, można się spodziewać występowania ewentualnych zanieczyszczeń lub hałasu związanego z ruchem samochodowym. Na danym terenie występują zabudowania produkcyjno-magazynowe, jednak brak jest jakichkolwiek badań dotyczących jakości stanu środowiska na analizowanym obszarze oraz funkcjonowania zakładu, dlatego nie można stwierdzić, jaki mają one wpływ na tereny sąsiednie.

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej terenu jest wyznaczenie terenu zabudowy przemysłowo-usługowej, obejmującego cały obszar zmiany Studium. Dla tego terenów podstawowym przeznaczeniem jest lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. Projektowana zmiana jest uzasadniona z punktu widzenia zapotrzebowania na funkcje produkcyjno-usługowe, oraz ze względu na istniejące już użytkowanie.

Zalecane są następujące parametry dla nowej zabudowy:

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – 10%, z dopuszczeniem zmniejszenia, jeżeli będzie to wynikało z istotnych warunków realizacji inwestycji;
- minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu w zależności od potrzeb.

Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej (zagrodowej) nie określa się wymaganych parametrów zabudowy, jednak zaleca się zachowanie odpowiednich wysokości zabudowy i form dachu, które nie będą zaburzały lokalnego ładu przestrzennego.

W zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami związanymi z wprowadzonymi na terenie zmiany Studium funkcjami zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się żadnych obszarów ani nie wprowadza zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych bez żadnych ograniczeń. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

Ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci.

W przypadku wystąpienia takiej konieczności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi
- dla ścieków komunalnych i przemysłowych nieodpowiadających normom zawartym w przepisach odrębnych – podczyszczenie przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w przyzakładowych lub przydomowych oczyszczalniach ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
- dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po wcześniejszym podczyszczeniu tych wód.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium z dopuszczeniem realizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

W zakresie sieci gazowej – dopuszczenie możliwości stawiania stacji gazowych na wydzielonych działkach.

Należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

Zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Nakaz zachowania odpowiednich pasów technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia przebiegających przez obszar zmiany Studium lub w jego sąsiedztwie, ograniczających lokalizację zabudowy i zieleni.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej.

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

Nie określa się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na wszystkich obszarach zmiany Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W związku z brakiem terenów rolniczych i leśnych w granicach planu, nie określa się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

W MIEŚCIE DOBRZYCA W REJONIE ULICY KROTOSZYŃSKIEJ

zmiana nr 11

Dobrzyca, 2016 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
   - 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
   - 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
   - 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych
   - 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
   - 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   - 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
   - 2.8. Stan prawny gruntów
   - 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   - 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumnetowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
   - 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
   - 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
   - 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenie terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
   - 3.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
   - 3.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   - 3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   - 3.6. 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
   - 3.7. 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
   - 3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
   - 3.9 Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
   - 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
   - 3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
   - 3.15 Obszary zdegradowane
   - 3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
   - 3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. PRZEDMIOT, PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr X/74/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. "w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek nr ew. 762/3, 762/8, 762/9", zmieniona uchwałą nr XIV/110/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 grudnia 2015 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej" .

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 788 z póź. zm.).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 788 z poź. zm.) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.

Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku studium oraz elaboratu tekstowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje teren w rejonie ulicy Krotoszyńskiej położony w mieście Dobrzyca.

Na obszarze zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. z przeznaczeniem na teren oznaczony symbolem P/U – działalności gospodarczej (produkcyjnej, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego) oraz tereny zabudowy usługowej; RZ teren łąk i pastwisk.

Na obszarze opracowania znajduje się przedsiębiorstwo pn. „Specjalistyczne Gospodarstwo drobiarskie Andrzej Borowski" – wynikiem zmiany studium jest konieczność

rozbudowy istniejącego zakładu w szczególności o silosy o odpowiedniej technologicznie wysokości.
W granicach opracowania zlokalizowane są:

- obiekty służące produkcji (głównie rolniczej), silosy, kurniki, budynki administracyjne, gospodarcze i socjalne oraz infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi przedmiotowego terenu,
- boksy do składowania słomy oraz niezagospodarowane tereny zieleni.

Grunty w ewidencji klasyfikowane są jako użytki rolne zabudowane oraz łąki trwałe.
Przyległy teren wyposażony jest w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną i gazociągową, a więc istnieje możliwość rozbudowy sieci i uzbrojenia pozostałego terenu.

W związku z planami rozbudowy przedsiębiorstwa nastąpiła konieczność zmiany parametrów i przeznaczenia ustalonych w obowiązującym planie oraz aktualizacji studium w tym zakresie. Planowane zmiany nie byłyby zgodne z zapisami obecnie obowiązującego studium, w związku z tym podjęto stosowną, ww. uchwałę.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Na obszarze opracowania znajduje się przedsiębiorstwo pn. „Specjalistyczne Gospodarstwo drobiarskie Andrzej Borowski".
W granicach opracowania zlokalizowane są obiekty służące produkcji (głównie rolniczej), silosy, kurniki, budynki administracyjne, gospodarcze i socjalne oraz infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi przedmiotowego terenu, boksy do składowania słomy oraz niezagospodarowane tereny zieleni.

Bezpośrednie sąsiedztwo stanowią:

- od strony południowej i wschodniej teren graniczy z ciekiem Patoka, a za nim rozciągają się tereny rolnicze z zielenią śródpolną,
- od strony zachodniej działki objęte zmianą studium sąsiadują z budynkami i obiektami należącymi do Rolniczego Kombinatu Spółdzielczego Nowy Świat – zabudowa produkcyjna. W tym rejonie zlokalizowane są cieplarnie, obiekty przemysłu rolniczego oraz budynki gospodarcze. Teren jest wykorzystywany pod działalność produkcyjną.
- północno zachodnie sąsiedztwo przedmiotowego terenu zajmuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a dalej, przy ul. Krotoszyńskiej zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zabudowę dopełnia zieleń w postaci trawników, pojedynczych oraz zgrupowanych drzew i krzewów.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych

Na terenie opracowania nie występują obszary chronione, rezerwaty przyrody, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne czy też użytki ekologiczne.

Na obszarze zmiany Studium znajdują się grunty – łąki trwałe ŁIII zgodnie z Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) – grunty te nie podlegają ochronie jako położone w granicach administracyjnych miasta Dobrzyca.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest rekomendacji i wniosków oraz określenia granic krajobrazu priorytetowego, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z tym nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów wynikających tego dokumentu.

2.3.1. Stan powietrza atmosferycznego

Zanieczyszczenie atmosfery wynika przede wszystkim z działalności człowieka. Największy wpływ na stan zanieczyszczenia powietrza na obszarze zmiany studium oraz terenów przyległych wywiera działalność człowieka związana z ruchem samochodowym, ogrzewaniem budynków, produkcją energii cieplnej i zanieczyszczeniami z zakładów. Ze względu na lokalizację działek objętych zmianą studium między terenami użytkowanymi rolniczo zwiększony jest przepływ powietrza na tych terenach oraz stopień wymywania zanieczyszczeń. Istniejący zakład na terenie opracowania nie generuje zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego wychodzących poza normy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.3.2. Stan klimatu akustycznego

Na obszarze zmiany studium podstawowym źródłem hałasu jest przedsiębiorstwo produkcyjno – usługowe pn. „Specjalistyczne Gospodarstwo drobiarskie Andrzej Borowski", tereny przyległe – Rolniczy Kombinat Spółdzielczy Nowy Świat oraz zabudowa usługowa, jednak oddziaływanie hałasu mieści się w obowiązujących normach.

2.3.3. Stan gleby

Przekształcenia gleby związane są z zainwestowaniem produkcyjno - usługowym terenu. W wyniku działalności człowieka na tym terenie powstała warstwa gruntów nasypowych. Na większej części terenu objętego zmianą gleby uległy zdegradowaniu. Na przedmiotowym obszarze znajduje się gęsta zabudowa oraz ciągi komunikacyjne i utwardzone place gdzie teren jest silnie uszczelniony. Część terenu objętego zmianą jest nieuszczelniona, pokryta roślinnością i stanowi przestrzeń biologicznie czynną.

2.3.4. Stan wód powierzchniowych

Na terenie objętym zmianą studium nie występują wody powierzchniowe.

Obszar położony jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Lutynia do Radowicy o kodzie PLRW60001618524. Rzeka Lutynia została określona, jako potok nizinny lessowy lub gliniasty typu 16 o wodach naturalnych. Wg oceny stanu wód powierzchniowych w powiecie pleszewskim w roku 2013 (WIOŚ) klasa elementów fizykochemicznych w punkcie pomiarowo-kontrolnym Lutynia – Wyszki została określona, jako stan poniżej dobrego. Za rok 2013 dokonano oceny wymienionej JCW dla ww. fragmentu rzeki i określono – potencjał ekologiczny umiarkowany, stanu chemicznego nie oceniono, ogólna ocena stanu wód – zła.

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry" zatwierdzonym na posiedzeniu Rady Ministrów w dniu 22 lutego 2011 r. przez Prezesa Rady Ministrów ustalono cele środowiskowe dla JCW. Przy ustalaniu celów środowiskowych dla JCW brano pod uwagę aktualny stan JCW w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla jednolitych części wód, będących obecnie w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu/potencjału. Dla naturalnych części wód celem będzie osiągniecie, co najmniej

dobrego stanu ekologicznego, dla silnie zmienionych i sztucznych części wód, – co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Ponadto, w obydwu przypadkach, w celu osiągnięcia dobrego stanu/potencjału konieczne będzie dodatkowo utrzymanie, co najmniej dobrego stanu chemicznego. Zatem, dla JCW Lutynia do Radowicy celem środowiskowym będzie osiągnięcie, co najmniej dobrego potencjału ekologicznego.

2.3.5. Stan wód podziemnych

Teren znajduje się w 73 JCWPd. Według oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych w ramach monitoringu operacyjnego stanu chemicznego wód podziemnych w 2014 r. (wg badań PIG) zanotowano III klasę czystości w punkcie pomiarowym w Wałkowie (gm. Koźmin Wielkopolski), III klasę czystości w punkcie pomiarowym w Witaszycach (gm. Jarocin) i III klasę w punkcie pomiarowym w Borzęciczkach (gm. Koźmin Wielkopolski). Natomiast według oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego w 2013 r. (wg badań PIG) w punkcie pomiarowym w Wałkowie (gmina Koźmin Wielkopolski) zanotowano IV klasę czystości zaś w punkcie pomiarowym w Borzęciczkach (gm. Koźmin Wielkopolski) zanotowano III klasę czystości. Są to najbliżej położone punkty pomiarowe w stosunku do terenu objętego zmianą studium.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren zlokalizowany jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych, lecz nie ma w jego obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

Nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Większość terenu objęta zmianą Studium to teren produkcyjny, dlatego zaleca się zapewnienie jak najmniejszego wpływu na warunki i jakość życia mieszkańców w najbliższym sąsiedztwie poprzez m.in. ograniczenie uciążliwości planowanej inwestycji lub nakaz zastosowania odpowiednich środków ochrony minimalizujących ewentualne negatywne oddziaływanie w tym zieleni izolacyjnej.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych z funkcjonowaniem istniejących lub przyszłych zakładów produkcyjnych, usługowych, których nie można przewidzieć na etapie sporządzania zmiany Studium.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

2.7.1. analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę produkcyjną, produkcyjno-usługową jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o tych funkcjach w gminie, przede wszystkim lokalnych przedsiębiorców, który chcą rozwijać lokalne firmy.

Ponieważ zarówno teren objęty zmianą studium jak i tereny przyległe – tereny należące do Rolniczego Kombinatu Spółdzielczego Nowy Świat tworzą zwarty kompleks zabudowy produkcyjnej (głównie rolniczej), a teren posiada wszelkie możliwości ekonomiczne

uzbrojenia w infrastrukturę techniczną pod względem ekonomicznym oraz społecznym lokalizacja planowanych inwestycji jest uzasadniona.

Przy dzisiejszych możliwościach technologicznych oddziaływanie przedsięwzięć działalności produkcyjnej czy usługowej można w znacznym stopniu zneutralizować.

Przeznaczenie terenów pod funkcje w niniejszej zmianie studium przyczynią się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowana przeznaczenie stworzy centrum aktywności gospodarczej opartym o zrównoważony rozwój,
- planowana przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe,
- stworzenie nowych miejsc pracy,
- prowadzona działalność gospodarcza generuje zwiększone dochody do budżetu Gminy, w formie podatków bezpośrednich (opłat lokalnych, podatków od nieruchomości, podatków od środków transportu itp.), jak i pośrednich (stanowiących udział w podatkach od osób prawnych – CIT itp.),

Pod względem środowiskowym korzystne jest lokalizowanie takich inwestycji w zwartych istniejących już kompleksach produkcyjnych w celu uniknięcia rozproszenia na terenie gminy, a tym samym rozproszenia ewentualnych źródeł zanieczyszczeń.

2.7.2. prognozy demograficzne

W tym punkcie przedstawiono podstawowe dane dotyczące Gminy Dobrzyca oraz wskaźniki społeczno-gospodarcze w oparciu o informacje uzyskane z Urzędu Gminy oraz Głównego Urzędu Statystycznego oraz w oparciu o plan gospodarki nisko emisyjnej dla Gminy Dobrzyca (2015 r.). Ponieważ sam teren opracowania jest zbyt mały nie ma możliwości sporządzenia dla niego prognozy demograficznej - wzięto pod uwagę całą gminę Dobrzyca, gdyż potencjalnie na przedmiotowym terenie mogą utworzyć się miejsca pracy dla każdego mieszkańca.

W roku 2010 liczba mieszkańców wynosiła 8342, natomiast w roku 2013 – 8346, co stanowi 13,2% ludności powiatu pleszewskiego. Pod koniec 2014r. zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego gmina liczyła 8302 mieszkańców. W ostatnim roku zanotowano spadek liczny ludności w gminie. Zgodnie z danymi z Narodowego Spisu Powszechnego 2014 Gmina Dobrzyca na tle pozostałych Gmin Powiatu Pleszewskiego kształtowała się następująco:

Tabela Liczba mieszkańców w Gminach Powiatu Pleszewskiego (Źródło: GUS – Narodowy Spis Powszechny 2014)

Gmina	Lata	Jednostka miary	Wartość	%
Chocz	2014	Osoba	4741	7,49
Czermin	2014	Osoba	4885	7,71
Dobrzyca	2014	Osoba	8302	13,11
Gizałki	2014	Osoba	4673	7,38
Gołuchów	2014	Osoba	10422	16,47
Pleszew	2014	Osoba	30259	47,81
Łącznie			63282	

Tabela– Zmiana liczny ludności na 1000 mieszkańców (Źródło: GUS – Bank Danych Lokalnych)

	Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców		
	2012	2013	2014
Dobrzyca	9,2	-7,3	-17,7

Według danych zawartych w opracowaniu Urzędu Statystycznego w Poznaniu gminę zamieszkuje najwięcej ludzi w wieku 20-40 lat oraz 55-65 lat.

Tabela – Dane statystyczne dotyczące mieszkańców gminy Dobrzyca na rok 2013. (Źródło: www.poznan.stat.gov.pl)

Dane statystyczne	Rok 2013	Powiat
Kobiety na 100 mężczyzn	102	101
Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym	59,8	57,3
Wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca w zł	2881	2773
Pracujący na 1000 ludności	203	170
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności wieku produkcyjnego	6,4	8,5

Na podstawie ww. danych opracowano prognozę liczby ludności w mieście, którą przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Prognoza liczby ludności

Lp.	Rok	Prognozowana liczba ludności ogółem
1	**2**	**3**
1	**2011**	8302
2	**2014**	8342
3	**2015**	8369
4	**2020**	8380
5	**2025**	8357
6	**2030**	8301

Na podstawie liczby ludności odnotowanych w ostatnich latach obliczono wskaźnik liczby ludności, względem którego obliczono przewidywalną liczbę ludności w latach 2014 ÷ 2030. Wyniki obliczeń wskazują spadek liczby ludności w roku 2030 o około 41 osoby w stosunku do roku 2014.

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

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się niewielki fragment drogi gminnej, która stanowić będzie część drogi położonej poza granicami planu. Planowana inwestycja w niewielki sposób wpłynie na budżet gminy i finansowania może być ze środków własnych, ale także dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.inn.:

a) dotacji unijnych,
b) dotacji samorządu powiatu i województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
d) kredytów i pożyczek bankowych,
e) innych środków zewnętrznych;

Nie przewiduje się wykonania infrastruktury technicznej finansowanej lub wykonywanej przez gminę oraz nie przewiduje się realizacji innych zadań własnych gminy na przedmiotowym terenie, ponieważ tereny stanowią wyłącznie własność prywatną.

2.7.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Teren w całości planuje przeznaczyć się pod zabudowę produkcyjno – usługową o powierzchni ok. 8 ha.

Na obszarze gminy istnieje zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, które przyczynią się do zatrzymania spadku liczby ludności.

Ponadto lokalizacja planowanych inwestycji uzasadniona jest względem funkcjonalnym i ekonomicznym – istniejące zakłady produkcyjne z pełną infrastrukturą techniczną – lokalizacja nowych inwestycji w ramach kompleksu produkcyjnego jak również zagospodarowanie i przeznaczenie terenu sąsiedniego (Rolniczy Kombinat Spółdzielczy Nowy Świat).

W kwietniu 2016 r. pracownia API Sp. z o.o. opracowała dokument pod nazwą analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca, w którym uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne wraz z możliwościami finansowymi gminy. W opracowaniu tym obliczono również zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę w ciągu najbliższych 30 lat, biorąc pod uwagę istniejące tereny zainwestowane o w pełni wykształconej strukturze osadniczej oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach. Wykazano, że w gminie Dobrzyca występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, jak również przeznaczoną pod działalność gospodarczą.

2.8. Stan prawny gruntów

Grunty objęte zmianą studium stanowią własność prywatną.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2.4

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują zasoby złóż kopalin, ani nie znajduje się on w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny lub obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Natomiast teren ten jest objęty koncesją na rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu „Jarocin-Grabina" ważną do 03.08.2017 r.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Tereny objęte zmianą studium oraz tereny sąsiednie wyposażone są w następujące sieci:

- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej,
- elektroenergetyczną,
- gazową.

Ponadto na działce nr ew. 762/1 znajduje się stacja transformatorowa. Na przedmiotowym terenie istnieje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN 15 kV oraz sieci kablowe 0,4 kV. Należy zachować pas terenu ochronnego w odległości 5,0 m od skrajnych przewodów sieci dla sieci elektroenergetyczna SN 15 kV. Dla pozostałych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym istnieje możliwość wyposażenia terenu objętego zmianą studium w wodę, energię, kanalizację, gaz poprzez rozbudowę istniejących w najbliższym sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ze względu na skalę opracowania nie wkreślono istniejących sieci elektroenergetycznych.

Na przedmiotowym terenie znajduje się system drenarski – w przypadku jego uszkodzenia lub przebudowy zastosowanie mają obowiązujące przepisy.

Gospodarka odpadami na terenie miasta i gminy jest uregulowana. Prowadzona jest zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Na terenie Gminy nie ma czynnego składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych. Odpady komunalne z terenu Gminy Dobrzyca są zbierane w sposób zmieszany i selektywny, odbierane są przez wyspecjalizowane firmy. Gospodarka odpadami na terenie Gminy odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obsługa komunikacyjna poprzez istniejące zjazdy z dróg publicznych.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na obszarach objętych zmianą studium nie są planowane ponadlokalne zadania publiczne.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Dla przedmiotowego terenu nie zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2015 r. poz. 469) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w

sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 104). Jak wynika z mapy wstępnej oceny ryzyka – mapa obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w woj. wielkopolskim teren opracowania położony jest poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.
Po przeanalizowaniu dostępnych materiałów archiwalnych (np. danych historycznych, informacji od administratora cieku czy operatów przeciwpowodziowych) stwierdza się, że na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane tereny zalewowe, ani nie stwierdzono żadnych przesłanek do występowania takich terenów w obrębie opracowania. Wobec powyższego brak jest podstaw do wyznaczenia terenów zagrożonych zalaniem lub podtopieniami dla cieku Patoka.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

3.1.1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się następujące przeznaczenia: teren zabudowy produkcyjno – usługowej.
Zgodnie z bilansem, zawartym w powyższym opracowaniu oraz analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognozami demograficznymi, a także możliwościami finansowymi gminy, określone zostało, że w gminie Dobrzyca jest zapotrzebowanie na nową zabudowę zarówno mieszkaniową, jak i związaną z działalnością gospodarczą. W związku z tym, projektowana zmiana jest uzasadniona z punktu widzenia zapotrzebowania na funkcje produkcyjno-usługowe, oraz ze względu na istniejące już użytkowanie.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z tego dokumentu.

3.1.2. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Dla terenu zabudowy produkcyjno – usługowej ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjna składy i magazyny oraz zabudowa usługowa,
2) poza funkcją podstawową dopuszcza się realizację:
   - obiektów administracyjno – biurowych,
   - zieleni izolacyjnej i urządzonej,
   - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
   - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
   - dróg i parkingów,
   - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
3) planowana zabudowa powinna tworzyć spójną kompozycyjną całość z zabudową na terenach sąsiednich dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym i architektonicznym. Dla istniejącej i planowanej zabudowy nie określa się wymaganych parametrów zabudowy, jednak zaleca się zachowanie odpowiednich wysokości i form dachu, które nie będą zaburzały lokalnego ładu przestrzennego,

4) wysokości obiektów budowlanych należy kształtować indywidualne, w zależności od rodzaju pełnionej funkcji i technologii, jednak wysokość ich nie może przekraczać 49,0 m z uwzględnieniem pkt 3,
5) ustalenia zawarte w pkt 4) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, przy czym wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
6) wielkość powierzchni zabudowy w przedziale od 20% do 80% powierzchni działki budowlanej,
7) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 15% do 80 % działki budowlanej. Dopuszcza się ustalenie innej wielkości powierzchni biologicznie czynnej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
8) należy zapewnić stosowną liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
9) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych – do ustalenia w planie miejscowym w zależności od potrzeb,
10) nakaz lokalizacji pasów zieleni od strony terenów mieszkalnych,
11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
12) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

W zakresie ochrony środowiska na terenie zmiany Studium:

- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać w rozumieniu przepisów odrębnych na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich – głównie w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza i wód gruntowych,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczących ochrony środowiska, przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),

- obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych w stosunku do terenów objętych ochroną akustyczną (sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
- obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,
- należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych w miarę możliwości, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren.

3.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Teren zlokalizowany jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych – ale w jego obrębie nie ma udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

W razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym obowiązują przepisy odrębne.

Nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących i projektowanych dróg publicznych, poprzez drogi dojazdowe, służebności gruntowe i dojścia.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych potrzebnych do sprawnego funkcjonowania terenów. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

Odległość obiektów budowlanych od dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
2. odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie. W przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb),
4. odprowadzenie ścieków innych niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie lub na dotychczasowych zasadach - do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
5. zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę. Ponadto:

a) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami,
b) wszystkie istniejące na obszarze sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,

6. gospodarka cieplna – zaopatrzenie w energię cieplną, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.),
7. system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
8. w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
9. gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.

3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym innych niż teren komunikacji - niewielki fragment drogi gminnej, która stanowić będzie część drogi położonej poza granicami planu.

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się lokalizacji innych nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3.6. 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

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3.7. 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.

Teren objęty zmianą studium nie wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenu objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

3.9. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na obszarze zmiany Studium znajdują się m. in. grunty – łąki trwałe ŁIII zgodnie z Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późn. zm.) – grunty te nie podlegają ochronie jako położone w granicach administracyjnej miasta Dobrzyca. Pozostałe grunty również nie wymagają przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż stanowią je użytki rolne zabudowane B-RV.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W związku z brakiem występowania nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr X/74/2015 z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek nr ew. 762/3, 762/8, 762/9, zmieniona uchwałą nr XIV/110/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 grudnia 2015 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej”.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 788 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania kolejnej zmiany studium została poprzedzona oceną aktualności dotychczasowego studium, w której stwierdzono zasadność dokonania zmiany studium w związku z planowanymi przedsięwzięciami jest uzasadniona funkcjonalnie i ekonomicznie.

Celem zmiany studium jest dostosowanie zapisów do planowanych inwestycji, a tym samym przyczynienie się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,

- planowana przeznaczenie stworzy centrum aktywności gospodarczej opartym o zrównoważony rozwój,
- planowana przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe,
- stworzenie nowych miejsc pracy.

Projektowana zmiana w kierunkach zagospodarowania Gminy wynika z konieczności wprowadzenia zmian w obowiązującym studium i planie miejscowego zagospodarowania. Zmiana ma na celu ujednolicenie przeznaczenia terenów w istniejącym już kompleksie produkcyjno – usługowym.

Pozostałe ustalenia dotychczasowego studium wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst jednolity.

Oznaczenie graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załączniki nr 2-5 do uchwały. Pozostałe załączniki graficzne pozostają bez zmian.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

W MIEJSCOWOŚCIACH CZARNUSZKA, DOBRZYCA, FABIANÓW, KARMINEK I KOŹMINIEC

zmiana nr 12

Dobrzyca, 2017 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
   - 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
   - 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
   - 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych
   - 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
   - 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   - 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
   - 2.8. Stan prawny gruntów
   - 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   - 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, a także występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.12. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
   - 2.13. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
   - 2.14. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
   - 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
   - 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
   - 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   - 3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   - 3.7. 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*
   - 3.8. 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
   - 3.9. 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
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
   - 3.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
   - 3.13. 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*
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane
   - 3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
   - 3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła następujące uchwały:

- uchwała nr XLVII/341/2014 z dnia 5 września 2014 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Karminek, Karminiec i Koźminiec*,
- uchwała nr VI/39/2015 z dnia 31 marca 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca, Czarnuszka i Fabianów*,
- uchwała nr VIII/57/2015 z dnia 11 czerwca 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulic Pleszewskiej i Ostrowskiej*.

Zmianą obejmuje się pięć terenów położonych w wyżej wymienionych miejscowościach.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje pięć wybranych, oddzielnych przestrzennie, obszarów położonych w obrębach geodezyjnych: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Karminek i Koźminiec.

W granicach obszarów objętych zmianą Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Przeznaczenie terenów jest zróżnicowane. Dla terenów w miejscowościach Czarnuszka i Dobrzyca ustalone w planie przeznaczenie to tereny wód powierzchniowych, łąk i pastwisk. W północnej części terenu w miejscowości Czarnuszka zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, dla której w obowiązującym planie wyznaczona została funkcja usługowa. Dla terenu w Fabianowie plan wskazuje przeznaczenie na tereny zabudowy usługowej, sportu i rekreacji oraz w północno-wschodniej części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu w Karminku, miejscowy plan przewiduje funkcję zabudowy usługowej, w tym

rzemiosło a także zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren zlokalizowany w Koźmińcu jest objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Dobrzyca, Karminek, Koźminiec i Sośnica uchwalonej uchwałą nr XLIV/271/10 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 16 lutego 2010 r. z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

Na terenie w Karminku zlokalizowane są budynki mieszkalne i usługowe, w Czarnuszce, w północnej części terenu znajduje się budynek mieszkalny, natomiast w Fabianowie budynek ochotniczej straży pożarnej. Część terenów użytkowana jest rolniczo lub stanowi odłogi. W Dobrzycy i Czarnuszce znajdują się zbiorniki wodne, natomiast w Fabianowie funkcjonuje boisko sportowe. Do istniejącej zabudowy doprowadzone są podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Na większości obszarów opracowania brak jest kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszary objęte studium to tereny niezabudowane przewidziane do wprowadzenia funkcji sportowo-rekreacyjnej, przywrócenia funkcji rolniczej oraz rozszerzenia możliwości zabudowy dla terenów już zurbanizowanych. Planowane tereny sportu i rekreacji stanowią uzupełniającą funkcję dla istniejącej zabudowy. Zachowanie i formalne przywrócenie terenu rolniczego uwzględnia rolniczy charakter sąsiedztwa. Tereny zabudowane położone są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy a zmiany ich dotyczące obejmują głównie zmianę parametrów i dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na jednym z terenów.

Z uwagi na możliwość lokalizacji zabudowy na działkach niezagospodarowanych, ochrona ładu przestrzennego wymagała będzie określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy tych terenów. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg publicznych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne. W przypadku terenu w Dobrzycy należy ponadto uwzględnić jego lokalizację w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy, a także sąsiedztwo zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych

Teren zlokalizowany w Koźmińcu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy. Pozostałe obszary objęte zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty lub inne obszary stanowiące formę ochrony przyrody zgodnie z ustawą *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.). Obszar w Dobrzycy zlokalizowany jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy, a także w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego, będącego pod ochroną konserwatorską.

Część terenów objętych opracowaniem to tereny rolnicze oraz zbiorniki wodne. Teren w Koźmińcu obejmuje grunty orne klasy IIIa. Grunty użytkowane rolniczo mogą generować zanieczyszczenia powstałe w wyniku gospodarki rolnej. Stan środowiska przyrodniczego na obszarach opracowania jest dobry. Mogą występować ewentualne zanieczyszczenia związane z gospodarką rolną lub z funkcjonowaniem istniejącej zabudowy, a także

zanieczyszczenia wytworzone przez ruch samochodowy na przyległych drogach publicznych. Można się również spodziewać imisji zanieczyszczeń z sąsiednich terenów zurbanizowanych, jednak z powodu braku jakichkolwiek badań dotyczących jakości stanu środowiska na analizowanych obszarach oraz funkcjonowania powyższej zabudowy, nie można stwierdzić, jaki dokładnie mają one wpływ na obszary objęte zmianą Studium.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest jego rekomendacji i wniosków oraz określonych krajobrazów priorytetowych, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarach objętych zmianą Studium nie znajdują się żadne obiekty wpisane do rejestru zabytków. Na terenie w mieście Dobrzyca, przy ulicy Pleszewskiej znajduje się figura przydrożna ujęta w ewidencji zabytków.

Obszar zlokalizowany w mieście Dobrzyca objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej dawnego układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową.

Na wszystkich obszarach objętych zmianą studium, z wyjątkiem terenu w Koźmińcu, występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: XIII, XVII, XVIII, XXIII.

W części zmiany Studium – *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* – zawarto ustalenia, dotyczące wyżej wymienionych stref, które należy uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia determinowane są przede wszystkim przez sąsiedztwo dróg publicznych – w tym powiatowych. Ponadto część terenów objętych zmianą Studium użytkowana jest rolniczo bądź sąsiaduje bezpośrednio z terenami rolnymi. Najistotniejszym czynnikiem jest ochrona zdrowia ludzi przed ewentualnymi zanieczyszczeniami rolniczymi z sąsiednich terenów oraz ochrona przed hałasem, związanym z ruchem samochodowym na drogach publicznych. Planowane tereny, na których będą mogły powstać nowe budynki mieszkalne znajdują się w sąsiedztwie innych, już istniejących terenów mieszkalnych.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, awarii i wypadków) związanych głównie z funkcjonowaniem istniejącej lub przyszłej zabudowy, w tym przede wszystkim zakładów usługowych.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Zmiany projektowane w studium są odpowiedzią na konieczność aktualizacji obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego związanych z potrzebą dostosowania do aktualnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych Gminy.

Zgodnie z wynikami analiz uzupełniających do Studium aktualna chłonność położonych na terenie Gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz obszarów przeznaczonych w planach miejscowych kształtuje się na poziomie niewystarczającym do zaspokojenia potrzeb rozwojowych Gminy.

W perspektywie 30-letniej przewiduje się zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jak również zabudowę przeznaczoną pod działalność gospodarczą.

2.8. Stan prawny gruntów

Tereny położone w miejscowościach Czarnuszka, Fabianów i Dobrzyca stanowi własność Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa. Teren mieszkaniowy w miejscowości Czarnuszka i tereny w miejscowościach Koźminiec i Karminek stanowią własność prywatną.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych oprócz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy wskazanego w pkt 2.3 i obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego objętych ochroną wskazanych w pkt 2.4.

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla, a także występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenach objętych zmianą Studium oraz w jego sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla. Obszary nie leżą również w zasięgu terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

2.12. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Na większości obszarów objętych zmianą Studium brak jest zbiorczej, gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Tereny posiadają dostęp do sieci wodociągowej i sieci elektroenergetycznej. Tereny objęte są gminnym systemem gospodarowania odpadami. Większość obszarów skomunikowana jest poprzez przyległe drogi publiczne, w tym również drogi powiatowe.

2.13. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają obszar gminy Dobrzyca do strefy intensywnej gospodarki rolnej Wielkopolski. W części północno-wschodniej gminy przebiega strefa planowanego krajowego korytarza transportowego. Związana jest ona z przebiegającymi w sąsiednich gminach drogami krajowymi oraz liniami kolejowymi.

2.14. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Tereny objęte zmianą studium leżą poza zasięgiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w związku z czym nie określa się uwarunkowań wynikających z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego

Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, wyznacza się następujące przeznaczenia:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej preferowane są budynki mieszkalne jednorodzinne jako wolnostojące. Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na innych kondygnacjach, a także lokalu mieszkalnego w budynku usługowym. Zakaz realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wyznaczanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami z dopuszczeniem realizacji budynków usługowych, a także terenów zabudowy wyłącznie usługowej lub terenów sportu i rekreacji.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej preferowane są budynki mieszkalne jednorodzinne lub wielorodzinne, a także budynki usługowe. Dopuszcza się wyznaczanie lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na innych kondygnacjach, a także lokalu mieszkalnego w budynku usługowym. Realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może wpływać znacząco negatywnie na ład przestrzenny okolicy, zatem zaleca się ograniczenie gabarytów nowych budynków wielorodzinnych.

Dopuszcza się wprowadzenie definicji budynku wielorodzinnego jako budynku typu „willa miejska”, zgodnie z definicją zawartą w dalszej części studium lub do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W miejscowych planach nie należy dopuszczać do wyznaczania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z wielorodzinną w ramach jednego terenu, chyba, że istniejące uwarunkowania tego wymagają. Powyższe funkcje powinny być rozdzielone.

W miejscowych planach dopuszcza się łączenie w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami, w tym z dopuszczeniem realizacji odrębnych budynków usługowych, a także terenów zabudowy wyłącznie usługowej lub terenów sportu i rekreacji.

Dopuszczenie wydzielania terenów zieleni urządzonej jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Tereny sportowo-rekreacyjne

Na terenach sportowo-rekreacyjnych dopuszcza się lokalizację budowli, urządzeń oraz budynków służących działalności sportowej i rekreacyjnej. Dopuszcza się wprowadzenie uzupełniającej funkcji usługowej, w tym usług kultury i usług publicznych a także terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się włączenie do przyległych

terenów o innych funkcjach z dopuszczeniem realizacji obiektów sportowo-rekreacyjnych. Należy uwzględnić przepływające przez teren cieki wodne w tym rowy melioracyjne oraz istniejące lub planowane zbiorniki wodne. Dla terenów sportowo-rekreacyjnych dopuszcza się lokalizację kąpielisk. Dopuszcza się również zachowanie istniejącego budynku straży pożarnej z możliwością jego odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy z zachowaniem pozostałych ustaleń studium.

Teren rolniczy i zieleni

Na terenie rolniczym i zieleni podstawowe przeznaczenie to grunty orne, użytki zielone oraz inne tereny, spełniające kryterium terenu rolniczego na podstawie przepisów odrębnych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się zalesienie. Dopuszcza się również wyznaczenie terenów zieleni naturalnej lub urządzonej oraz innych terenów niekolidujących z podstawowym przeznaczeniem. Na terenach rolniczych i zieleni zakazuje się lokalizacji budynków z dopuszczeniem budynków związanych z działalnością rolniczą. Dopuszcza się wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej lub produkcji rolniczej jako rozszerzenie istniejących gospodarstw lub zakładów zlokalizowanych w sąsiedztwie.

Należy uznać za zgodne ze zmianą Studium przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie mniej niż 70% powierzchni objętej planem na funkcje dopuszczone w zmianie Studium dla poszczególnych terenów wyznaczonych na rysunku kierunków studium. Na pozostałym obszarze dopuszcza się inne funkcje, które nie będą kolidowały z wyżej wymienionymi funkcjami i negatywnie wpływały wzajemnie na siebie lub na sąsiadujące z obszarem zmiany Studium tereny.

Wyznaczone na rysunku zmiany Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego – przebiegi granic opisanych powyżej terenów należy uznać za orientacyjne. Dopuszcza się przeprowadzenie granic pomiędzy terenami w innych miejscach, do uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego w województwie wielkopolskim, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z ustaleń tego dokumentu.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym parametry zabudowy należy każdorazowo określać z uwzględnieniem istniejącego lub planowanego zagospodarowania zlokalizowanego na danym terenie albo w sąsiedztwie. Dopuszcza się odstępstwa od podanych poniżej wartości, jeżeli wynika to np. z ukształtowania działki budowlanej. Dopuszcza się stosowanie innego rodzaju dachu w zależności od istniejącej na danym terenie lub w sąsiedztwie zabudowy i zagospodarowania oraz w celu zachowania ładu przestrzennego.

Zaleca się następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów:

Rodzaje terenów	maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy	minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej
teren zabudowy mieszkaniowej	70%	15%

jednorodzinnej i usługowej		
teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej	60%	25%
tereny sportowo-rekreacyjne	20% (w przypadku łączenia z inną funkcją usługową – 40%)	50% (w przypadku łączenia z inną funkcją usługową – 30%)
teren rolniczy i zieleni	Obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach zabudowy służącej gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej w powiązaniu z sąsiadującymi gospodarstwami lub terenami obsługi produkcji w gospodarstwach	

Zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej):

- maksymalna wysokość do 10 m,
- dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, z dopuszczeniem dachów płaskich, jeżeli wynika to z dotychczas obowiązujących miejscowych planów lub istniejącej zabudowy o takim rodzaju dachu.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej):

- maksymalna wysokość do 12 m,
- dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° z preferowaną kalenicą równoległą do przyległej drogi publicznej, jeżeli istniejące uwarunkowania lokalne na to wskazują,
- budynki typu „willa miejska" są to budynki o powierzchni zabudowy nie większej niż 350 m^2, składające się z jednej klatki schodowej i nie więcej niż czterech lokali mieszkalnych na kondygnacji z dopuszczeniem uszczegółowienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jeżeli będzie to uzasadnione.

Zabudowa usługowa (w tym na terenach sportowo-rekreacyjnych):

- maksymalna wysokość do 12 m,
- dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

Projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

W zakresie ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami związanymi z wprowadzonymi na terenie zmiany Studium funkcjami zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

Obszar zlokalizowany w Koźmińcu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy. Należy zachować ustalenia przepisów odrębnych dotyczących ww. formy ochrony przyrody.

W zagospodarowaniu terenów obowiązują ustalenia, zawarte m.in. w pkt 3.5., dotyczące podłączenia do odpowiednich sieci infrastruktury technicznej oraz stosowania do celów grzewczych i technologicznych odpowiednich paliw.

3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym zmianą Studium brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Na terenie w mieście Dobrzyca, przy ulicy Pleszewskiej znajduje się figura przydrożna ujęta w ewidencji zabytków.

W mieście Dobrzyca zachowany jest historyczny układ urbanistyczny. Dopuszcza się następujące zasady ochrony, jednak każdorazowo w przypadku opracowywania miejscowych planów, zasady te należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

Strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Dobrzycy wraz z zabytkową zabudową.

Strefa ta obejmuje obszar, w którym elementy dawnego układu urbanistycznego zachowały się w dobrym stanie. Postuluje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu, w tym przebiegu tras komunikacyjnych, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek.

Ochronie podlegają nie tylko pojedyncze obiekty wraz z zagospodarowaniem, ale i układ dróg, placów, układ własności działek oraz układ stosunków wodnych. W celu ochrony zabudowy przed wstrząsami pochodzącymi od ruchu komunikacyjnego należy dążyć do wyeliminowania ruchu tranzytowego. Wszystkie obiekty o wartościach kulturowych mogą podlegać modernizacji i przebudowie w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.

Przebieg strefy należy uwzględnić na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w uzgodnieniu z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

Na większości obszarów objętych zmianą Studium w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Karminek, na których występują strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: XIII, XVII, XVIII, XXIII. Należy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczyć granice powyższych zespołów oraz uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków odpowiednie zapisy planów dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dróg publicznych, wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

Odległość obiektów budowlanych od dróg należy ustalić zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak stosowanie linii zabudowy należy każdorazowo przeanalizować z uwzględnieniem istniejących budynków i zagospodarowania zarówno na obszarze planu jak i w sąsiedztwie.

W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. Za zgodne ze zmianą Studium należy uznać lokalizację tych miejsc:

- na działce budowlanej,
- na wewnętrznych parkingach w ramach tego samego lub innego terenu o przeznaczeniu innym niż teren parkingu,
- na wydzielonych terenach parkingów.

W wyjątkowych sytuacjach, dopuszcza się wyznaczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w innych miejscach.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej na terenach o innej funkcji.

Ustala się nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez operatora sieci.

W przypadku wystąpienia takiej konieczności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zarezerwować miejsce pod stacje transformatorowe, z uwzględnieniem powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi.

W zakresie systemów wodno-kanalizacyjnych dla terenów budowlanych ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla ścieków komunalnych i przemysłowych nieodpowiadających normom zawartym w przepisach odrębnych – podczyszczenie przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej,
- dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczej kanalizacji sanitarnej,
- dopuszczenie oczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych w przydomowych oczyszczalniach ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem odpowiednich przepisów dotyczących wprowadzania wód do ziemi,
- dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowów po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego na warunkach określonych w tym pozwoleniu oraz po wcześniejszym podczyszczeniu tych wód.

W zakresie sieci gazowej – dopuszczenie możliwości stawiania stacji gazowych na wydzielonych działkach.

Należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii.

Zagospodarowanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz sieci gazowej), jak i komunikacji (budowa dróg).

3.7. 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*

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

3.8. 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

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

3.9. 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

Nie określa się obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na wszystkich obszarach zmiany Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się natomiast ich zmianę.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem nowych terenów zabudowy o funkcjach nierolniczych na gruntach rolnych. Większość tych terenów znajduje się w sąsiedztwie innych terenów budowlanych, przy drogach publicznych, w tym powiatowych oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

Ponadto, zmiana studium wprowadza przeznaczenie pod teren rolniczy i zieleni dla obszaru obecnie użytkowanego jako grunt orny o klasie IIIa. Obszar ten przeznaczony jest w obowiązującym miejscowym planie pod zabudowę usługową.

3.11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

3.13. 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*

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji oraz obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, ani też żadne obszary zdegradowane.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.16. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXXVI/240/13 z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Karminek i Koźminiec. Zmiana Studium obejmuje pięć wybranych, oddzielnych przestrzennie, obszarów położonych w następujących obrębach geodezyjnych w gminie: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Karminek i Koźminiec. Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Na większości obszarów zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Przeznaczenie terenów jest zróżnicowane. Dla terenów w miejscowościach Czarnuszka i Dobrzyca ustalone w planie przeznaczenie to tereny wód powierzchniowych i łąk i pastwisk. W północnej części terenu w miejscowości Czarnuszka zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa, dla której w obowiązującym planie wyznaczona została funkcja usługowa. Dla terenu w Fabianowie plan wskazuje przeznaczenie na tereny zabudowy usługowej, sportu i rekreacji oraz w północno-wschodniej części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu w Karminku, miejscowy plan przewiduje funkcję zabudowy usługowej, w tym

rzemiosło a także zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren zlokalizowany w Koźmińcu jest objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Dobrzyca, Karminek, Koźminiec i Sośnica uchwalonej uchwałą nr XLIV/271/10 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 16 lutego 2010 r. z przeznaczeniem pod zabudowę usługową.

Na terenie w Karminku zlokalizowane są budynki mieszkalne i usługowe, w Czarnuszce, w północnej części terenu znajduje się budynek mieszkalny, natomiast w Fabianowie budynek ochotniczej straży pożarnej. Część terenów użytkowana jest rolniczo lub stanowi odłogi. W Dobrzycy i Czarnuszce znajdują się zbiorniki wodne, natomiast w Fabianowie funkcjonuje boisko sportowe. Do istniejącej zabudowy doprowadzone są podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Na większości obszarów opracowania brak jest kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Na obszarze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wyznacza się następujące przeznaczenia:

- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- Teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- Tereny sportowo-rekreacyjne: maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 20%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50% (w przypadku łączenia z inną funkcją usługową, odpowiednio: 40% i 30%).

Dla terenu rolniczego i zieleni obowiązuje zakaz zabudowy, z dopuszczeniem w wyjątkowych przypadkach zabudowy służącej gospodarce rolnej, hodowlanej lub ogrodniczej w powiązaniu z sąsiadującymi gospodarstwami lub terenami obsługi produkcji w gospodarstwach.

W zmianie studium określono również parametry dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej.

Na obszarach zmiany Studium zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego.

Obszar zlokalizowany w Koźmińcu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy. Należy zachować ustalenia przepisów odrębnych dotyczących ww. formy ochrony przyrody.

Na obszarze objętym zmianą Studium brak jest obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Na terenie w mieście Dobrzyca, przy ulicy Pleszewskiej znajduje się figura przydrożna ujęta w ewidencji zabytków. W mieście Dobrzyca zachowany jest historyczny układ urbanistyczny. W studium określono dopuszczalne zasady ochrony dla strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Dobrzycy wraz z zabytkową zabudową. W miejscowych planach wyznaczyć granice stref ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych oraz uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków odpowiednie zapisy planów dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji. W przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę, istotne jest zapewnienie miejsc postojowych, w związku z tym postuluje się realizację miejsc postojowych w liczbie zależnej od potrzeb, do uszczegółowienia w zapisach miejscowego planu. W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej na terenach o innej funkcji. W Studium określono zasady podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i zaopatrzenia w odpowiednie media.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Nie przewiduje się natomiast lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, jednak dopuszcza się ich ewentualną lokalizację na całym obszarze opracowania.

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości. Nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, ale dopuszcza się ich wyznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

Na obszarze objętym zmianą Studium planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w związku z wprowadzeniem nowych terenów zabudowy o funkcjach nierolniczych na gruntach rolnych. Większość tych terenów znajduje się w sąsiedztwie innych terenów budowlanych, przy drogach publicznych, w tym powiatowych oraz podstawowych sieci infrastruktury technicznej.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują sklasyfikowane złoża kopalin, wymagające wyznaczenia filaru ochronnego.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, ani też żadne obszary zdegradowane.

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi na terenie miasta i gminy Dobrzyca.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

W MIEŚCIE DOBRZYCA W REJONIE ULICY KROTOSZYŃSKIEJ

zmiana nr 13

Dobrzyca, 2018 r.

Spis treści

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA
2. UWARUNKOWANIA
   - 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
   - 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
   - 2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych
   - 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia
   - 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
   - 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
   - 2.8. Stan prawny gruntów
   - 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
   - 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumnetowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
   - 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
   - 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
   - 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
   - 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
   - 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenie terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego; kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
   - 3.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
   - 3.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
   - 3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
   - 3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
   - 3.6. 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
   - 3.7. 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
   - 3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
   - 3.9 Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
   - 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
   - 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
   - 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
   - 3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady
   - 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
   - 3.15 Obszary zdegradowane
   - 3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
   - 3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

1. PRZEDMIOT, PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

W celu dokonania zmiany Studium Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXII/183/2016 z dnia 29 września 2016 r. "w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca", zmieniona uchwałą nr XXXI/276/2017 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 30 czerwca 2017 r. oraz uchwałą nr XXXIX/354/2018 z dnia 28 lutego 2018 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca".

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami).

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) projekt zmiany Studium został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz przedłożony do zaopiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi organami administracji samorządowej i rządowej oraz ościennymi gminami; wyłożony do publicznego wglądu oraz przeprowadzono publiczną dyskusję nad przedstawionym projektem zmiany Studium. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę o zatwierdzeniu przedłożonej zmiany Studium.

Zgodnie z cytowaną na wstępie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym efektem finalnym sporządzanej zmiany jest wersja jednolita rysunku studium oraz elaboratu tekstowego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. UWARUNKOWANIA

2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmiana Studium obejmuje następujące tereny:

- Teren I – w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca, dz. nr ew. 747/3, 747/5, 747/6, 749/2, 749/3, 749/5, 751/3, oznaczony na rysunku studium WS,
- Teren II – w rejonie ul. Różanej w mieście Dobrzyca, dz. nr ew. 1227, 1238, 1239 oraz część dz. nr ew. 1226, oznaczony na rysunku studium US1,
- Teren III – w miejscowości Galew, dz. nr ew. 314, oznaczony na rysunku studium US2,
- Teren IV – w miejscowości Karmin, dz. nr ew. 3/1, 4, oznaczony na rysunku studium UP/US,

- Teren V – w miejscowości Trzebowa, dz. nr ew. 134/5, 134/7, 134/8, oznaczony na rysunku studium UP.

Na obszarze zmiany Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca:

- uchwalony uchwałą nr XXXI/208/02 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 28 marca 2002r.,
- uchwalony uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r.
- uchwalony uchwałą Nr X/49/11 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 2011-06-29

W których obowiązują następujące przeznaczenia:

- Teren I – w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca, z przeznaczeniem na tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz z przeznaczeniem na tereny łąk i pastwisk wyłączone z zabudowy,
- Teren II – w rejonie ul. Różanej w mieście Dobrzyca, z przeznaczeniem na tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny zieleni izolacyjnej, a także obiekty infrastruktury technicznej,
- Teren III – w miejscowości Galew, z przeznaczeniem na tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- Teren IV – w miejscowości Karmin, z przeznaczeniem na tereny usług sportu i rekreacji,
- Teren V – w miejscowości Trzebowa, z przeznaczeniem na tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych i rybackich.

W granicach opracowania tereny zagospodarowane są następująco:

a) Teren I – w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca: zajmuje powierzchnię ok. 4,33 ha, położony jest na południe i południowy zachód od zabudowy miejscowości Dobrzyca-Nowy Świat przy ulicy Krotoszyńskiej. Na terenie tym znajduje się staw z dwoma wysepkami. W niewielkiej odległości od stawu, na południowy zachód, przebiega poprzecznie rów melioracyjny porośnięty z obu stron zaroślami, zbierający nadmiar wody z pobliskiego terenu. Od południowego wschodu teren przylega do rowu szczegółowego R-A. W ewidencji gruntów teren sklasyfikowany jest jako grunty orne, pastwiska, grunty pod rowami, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Przez teren opracowania przebiega z południa na północ linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV. Na południowy zachód od terenu zmiany studium przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Poznań Plewiska – Ostrów Wlkp.

b) Teren II – w rejonie ul. Różanej w mieście Dobrzyca: zajmuje powierzchnię ok. 0,27 ha, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Dobrzyca przy ulicy Różanej i Promiennej. Jest to pas terenu ciągnący się wzdłuż ulicy Różanej zagospodarowany zielenią urządzoną. Obsiany jest trawą i odizolowany od ulicy Różanej żywopłotem. Po sąsiedzku, po stronie

wschodniej, znajduje się urządzony plac zabaw dla dzieci. Po stronie północnej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Po drugiej stronie ulicy Różanej znajdują się domy mieszkalne jednorodzinne. W ewidencji gruntów teren sklasyfikowany jest jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny zurbanizowane niezabudowane oraz droga. W ulicy Różanej przebiega wodociąg, kanalizacja, elektroenergetyka i gazociąg. Teren wyposażony jest w wodociąg, kanalizację i gazociąg oraz sieć elektroenergetyczną.

c) Teren III – w miejscowości Galew: zajmuje powierzchnię ok. 0,07 ha, położony w miejscowości Galew przy skrzyżowaniu drogi prowadzącej do Borzęcic i drogi do Polskich Olędrów. Jest to działka nr 314 przylegająca od południa i zachodu do terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej. Na tym terenie istniał kiedyś staw, który uległ wypłyceniu w wyniku spływów powierzchniowych i w rezultacie zarośnięciu. Obecnie teren jest porośnięty trawą.

d) Teren IV – w miejscowości Karmin: zajmuje powierzchnię ok. 1,78 ha, położony jest w miejscowości Karmin przy drodze prowadzącej do Karmina Drugiego. Od strony zachodniej graniczy z ciekiem naturalnym Lutynia (działka nr ewid.1, obręb Karmin). Od strony południowej graniczy z rowem szczegółowym R-F (działka nr ewid. 5, obręb Karmin) i dalej za rowem, w części południowo-wschodniej znajduje się zabudowa. Od strony wschodniej jest droga, za którą znajduje się staw. Na północ od wschodniej części terenu opracowania znajduje się kościół i zabudowania przedszkola. Wzdłuż rzeki Lutyni rosną drzewa. Na części terenu opracowania znajduje się boisko sportowe i bieżnia. W ewidencji gruntów sklasyfikowany jako pastwiska oraz tereny zurbanizowane niezabudowane.

e) Teren V – w miejscowości Trzebowa: zajmuje powierzchnię ok. 0,16 ha, położony w bezpośrednim sąsiedztwie cieku naturalnego Trzebówka. Na terenie tym znajduje się świetlica wiejska i fragment wybetonowanego terenu oraz placyk zabaw dla dzieci. Reszta to pola i teren porośnięty trawą. W sąsiedztwie, od strony północnej, znajdują się zabudowania zagrodowe. Teren jest sklasyfikowany w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane oraz inne. Przez teren przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia.

Dla przedmiotowych terenów gmina planuje przystąpienie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają lokalizacje planowanych inwestycji w pełnym zakresie, w związku z tym podjęto stosowną, ww. uchwałę.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

a) Teren I – w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca:

Obszar obecnie częściowo zagospodarowany jest rolniczo. Na północ od terenu łąk i pastwisk zlokalizowany jest staw z dwoma wysepkami. Od strony północnej od stawu występują zadrzewienia stanowiące funkcję izolacyjną od terenów zabudowy mieszkaniowej. Na przedmiotowym terenie nie występują żadne zabudowania oprócz altany rekreacyjnej.

Zagospodarowanie na terenach sąsiednich:

- od strony północnej obszar graniczy z zabudową mieszkaniową; występują budynki mieszkalne oraz gospodarcze i gospodarczo-garażowe o wysokości do dwóch kondygnacji,
- od strony wschodniej obszar ograniczony jest drogą publiczną, do której ma bezpośredni dostęp komunikacyjny,
- od strony południowej oraz zachodniej i południowo-wschodniej obszar graniczy z powierzchniami użytkowanymi rolniczo – są to tereny pól uprawnych oraz łąk i pastwisk.

Z uwagi na cechy środowiska przyrodniczego na przedmiotowym terenie, nieuciążliwe sąsiedztwo, swoje dogodne położenie oraz dostęp komunikacyjny można stwierdzić, iż teren posiada wysokie walory rekreacyjno-wypoczynkowe. Wobec faktu iż teren nie jest aktualnie zabudowany - ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy.

b) Teren II – w rejonie ul. Różanej w mieście Dobrzyca:

Obszar obecnie zagospodarowany jest zielenią urządzoną, izolacyjną oraz sportowo-rekreacyjną. Na obszarze nie występują żadne zabudowania.

Zagospodarowanie na terenach sąsiednich:

- od strony północnej obszar graniczy z zabudową mieszkaniową; występują budynki mieszkalne oraz gospodarcze i gospodarczo-garażowe o wysokości do dwóch kondygnacji,
- od strony wschodniej obszar graniczy z terenami zieleni oraz zabudowy mieszkaniowej,
- od strony południowej oraz zachodniej obszar ograniczony jest drogą publiczną, do której ma bezpośredni dostęp komunikacyjny.

Wobec faktu iż teren nie jest aktualnie zabudowany - ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg publicznych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne.

c) Teren III – w miejscowości Galew:

Obszar obecnie zagospodarowany jest nieużytkowany. Na obszarze nie występują żadne zabudowania.

Zagospodarowanie na terenach sąsiednich:

- od strony południowej oraz zachodniej obszar graniczy z zabudową mieszkaniową i zagrodową; występują budynki mieszkalne oraz gospodarcze i gospodarczo-garażowe o wysokości do dwóch kondygnacji,
- od strony północnej oraz wschodniej obszar ograniczony jest drogą publiczną, do której ma bezpośredni dostęp komunikacyjny.

Wobec faktu iż teren nie jest aktualnie zabudowany - ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg publicznych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne.

d) Teren IV – w miejscowości Karmin:

Na części terenu opracowania znajduje się boisko sportowe i bieżnia, pozostała część jest użytkowana rolniczo. Na przedmiotowym terenie nie występują żadne zabudowania, oprócz sceny.

Zagospodarowanie na terenach sąsiednich:

- od strony północnej oraz wschodniej obszar ograniczony jest drogą publiczną, do której ma bezpośredni dostęp komunikacyjny,
- od strony zachodniej obszar ograniczony jest ciekiem wodnym – rzeka Lutynia,
- od strony południowej obszar graniczy z powierzchniami użytkowanymi rolniczo – są to tereny pól uprawnych oraz łąk i pastwisk.

Wobec faktu iż teren nie jest aktualnie zabudowany (oprócz sceny z lat 80-tych) - ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg publicznych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne.

e) Teren V – w miejscowości Trzebowa:

Obszar obecnie zagospodarowany jest pod tereny sportu i rekreacji oraz częściowo rolniczo. Na przedmiotowym terenie zlokalizowany jest budynek świetlicy wiejskiej oraz plac zabaw.

Zagospodarowanie na terenach sąsiednich:

- od strony północnej oraz wschodniej obszar ograniczony jest drogą publiczną, do której ma bezpośredni dostęp komunikacyjny,
- od strony południowej oraz zachodniej obszar graniczy z powierzchniami użytkowanymi rolniczo – są to tereny pól uprawnych oraz łąk i pastwisk.

Wobec faktu, iż teren poza świetlicą i placem zabaw nie jest zagospodarowany ochrona ładu przestrzennego będzie wymagała określenia zasad i parametrów dla planowanej przyszłej zabudowy. Należy wkomponować nowe budynki oraz obiekty małej architektury w istniejącą

zabudowę z uwzględnieniem terenów sąsiednich. Ważne będzie również zachowanie odpowiednich odległości od dróg publicznych. Proponowane sposoby zagospodarowania powinny również uwzględniać wymagania funkcjonalne oraz kompozycyjno-estetyczne. Mała architektura powinna charakteryzować się wysoką estetyką oraz funkcjonalnością.

2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub granice krajobrazów priorytetowych

Teren IV w miejscowości Karmin znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie", na terenie, którym obowiązują ograniczenia określone w przepisach szczególnych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody. Na pozostałym terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary chronione, rezerwaty przyrody, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne czy też użytki ekologiczne stanowiące formę ochrony przyrody zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 142 z późn. zm.) lub inne obiekty wymagające ochrony środowiska, przyrody lub krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.

Na obszarze zmiany Studium - teren I – w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca znajdują się grunty orne RIIIb oraz pastwiska trwałe PsIII - zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) – grunty te nie podlegają ochronie jako położone w granicach administracyjnych miasta Dobrzyca. Pozostałe tereny w ewidencji gruntów zostały ujęte następująco: RIVa, Bp-RIVa, Bz-RIVa, Bz, Ws, W, PsIV, PsV, Br-IVa, Bi, dr, N.

Obszary zmiany Studium: teren I – rejon ul. Krotoszyńskiej w mieście Dobrzyca, teren IV – w miejscowości Karmin oraz teren V – w miejscowości Trzebowa graniczą z ciekami wodnymi *Lutynia, Patoka* oraz *Trzebówka*. Cieki wodne pod względem przyrodniczym stanowią ważne ciągi ekologiczne dla fauny i flory. Stan sanitarny cieków wodnych jest zły z powodu nieuregulowanej gospodarki wodno-ściekowej.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, brak jest rekomendacji i wniosków oraz określenia granic krajobrazu priorytetowego, które należy uwzględnić w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z tym nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczenia terenów wynikających tego dokumentu.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują stanowiska chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów.

2.3.1. Stan powietrza atmosferycznego

Tereny objęte opracowaniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są położone w sąsiedztwie obszarów już w pewnym stopniu zabudowanych zabudową mieszkaniową i w niektórych przypadkach istniejącą zabudową usługową.

Do celów grzewczych stosowane są tradycyjne nośniki energii, co przyczynia się do emisji niskiej, która jest szczególnie uciążliwa w sezonie grzewczym. Wpływa to na zwiększenie emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. W niektórych budynkach stosuje się do ogrzewania bardziej ekologiczne źródła energii takie jak gaz i olej.

Przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM10 dotyczą wyłącznie stężeń uśrednianych dla 24-godzin. Nie są przekraczane stężenia średnie dla roku. Stężenia pyłu PM10 wykazują wyraźną zmienność sezonową – przekroczenia dotyczą tylko sezonu zimowego (grzewczego).

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją. Reasumując, można stwierdzić, że stan powietrza na terenach zmiany Studium jest dobry.

Do zanieczyszczenia powietrza przyczynia się wzrastający ruch samochodowy, który prowadzi do wzrostu emisji dwutlenku azotu ze źródeł niestacjonarnych i jest również źródłem emisji do powietrza tlenku węgla, węglowodorów i ołowiu. Natężenie ruchu samochodowego na drogach, przy których położone są tereny zmiany studium jest niskie.

2.3.2. Stan klimatu akustycznego

Tereny objęte zmianą studium położone są w przy drogach klasy zbiorczej oraz lokalnej, na których nie ma dużego natężenia ruchu. Nieco bardziej uczęszczana jest ulica Krotoszyńska i droga prowadząca do miejscowości Galew. Problem hałasu nie jest zatem dotkliwy na tych terenach co zaobserwowano w czasie wizji terenowej. Na terenie gminy Dobrzyca nie były prowadzone badania dotyczące natężenia hałasu. Pamiętać należy, że ww. oddziaływania będą miały charakter przemijający, krótkotrwały i zmienny wynikający z przemieszczania się pojazdów.

2.3.3. Stan gleby

Występujące typy i rodzaje gleb związane są z budową geologiczną i geomorfologiczną.

a) Teren I – rejon ulicy Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca

Na terenie objętym zmianą Studium występują użytki zielone średnie 2z. Są to czarne ziemie właściwe klasy R – III, Ps – III, Ps V.

b) Teren II – rejon ulicy Różanej w mieście Dobrzyca

Na terenie objętym zmianą Studium występują gleby kompleksu 5 żytniego dobrego. Są to gleby pseudobielicowe i brunatne wyługowane wytworzone z piasków gliniastych lekkich lub piasków słabogliniastych podścielonych średniogłęboko gliną lekką lub piaskiem luźnym, okresowo są za suche.

c) Teren III – miejscowość Galew

Teren ten na mapie glebowo-rolniczej występuje jako zabudowany. Są to gleby brunatne właściwe lub wyługowane wytworzone są z piasków gliniastych mocnych podścielonych gliną lekką.

d) Teren IV – miejscowość Karmin

Na terenie objętym zmianą Studium i planem miejscowym występują użytki zielone średnie 2zD. Są to gleby czarne ziemie właściwe wytworzone z piasków gliniastych lekkich podścielonych piaskami luźnymi klasy IVa.

e) Teren V – miejscowość Trzebowa

Teren ten na mapie glebowo-rolniczej występuje jako zabudowany. Są to gleby brunatne właściwe lub wyługowane wytworzone są z piasków słabogliniastych podścielonych gliną lekką.

2.3.4. Stan wód powierzchniowych

Na terenie gminy Dobrzyca wyodrębniono następujące JCWP rzecznych:

- JCWP Giszka, kod PLRW6000161849329,
- JCWP Ner, kod PLRW600017184949,
- JCWP Lubieszka, kod PLRW600016185269,
- JCWP Orla od źródła do Rdęcy, kod PLRW60001714639,
- JCWP Lutynia do Radowicy, kod PLRW60001618524.

Dla JCW Giszka, Ner, Lubieszka, Lutynia do Radowicy celem środowiskowym będzie dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny, dla JCW Orla od źródła do Rdęcy dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Wg Rozporządzenia nr 1/2017 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 1.02.2017 w sprawie określenia w regionie wodnym środkowej Odry wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 1153) i wg Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 28.02.2017 w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 1638) wszystkie wymienione JCWP rzecznych zostały zaliczone do wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych.

Na terenie objętym zmianą studium występują wody powierzchniowe.

a) Teren I – rejon ulicy Krotoszyńskiej IIw mieście Dobrzyca

Teren objęty zmianą Studium znajduje się w obniżeniu dolinnym. Na terenie tym znajduje się dość duży staw z dwoma wysepkami (jedna duża, druga mała).

Nie występują na tym terenie cieki naturalne i urządzenia melioracji podstawowej. W zakresie urzadzeń melioracji wodnych szczegółowych obszar jest zdrenowany. Na działkach nr ewid. 749/2, 749/3, 749/5 (obręb Dobrzyca) zlokalizowany jest rów szczegółowy R-A oraz na działce nr ewid. 747/6 (obręb Dobrzyca) zlokalizowany jest rów szczegółowy R-A6, natomiast działka nr ewid. 750/1, na której zlokalizowany jest rów szczegółowy o nazwie R-A5 graniczy z działką nr ewid. 751/3.

Wody gruntowe znajdują się blisko pod powierzchnią terenu.

b) Teren II – rejon ulicy Różanej w mieście Dobrzyca

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują wody powierzchniowe. Brak jest urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej. Woda gruntowa może występować płycej niż 2 m lub w postaci sączeń na różnych głębokościach.

c) Teren III – miejscowość Galew

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują wody powierzchniowe. Brak jest urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej. Woda gruntowa może występować głębiej niż 1 m pod powierzchnią terenu.

d) Teren IV – miejscowość Karmin

Teren objęty zmianą Studium znajduje się po wschodniej stronie rzeki Lutyni i przylega do niej. W zakresie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych obszar jest zdrenowany, a działka nr ewid. 4 (obręb Karmin) graniczy od strony południowej z rowem szczegółowym R-F (działka nr ewid. 5, obręb Karmin).

Wody gruntowe na terenie wysoczyznowym znajdują się głębiej niż 1 m poniżej powierzchni terenu, a w strefie dolinnej blisko pod powierzchnią terenu (hydroizohipsa 1 m).

e) Teren V – miejscowość Trzebowa

Teren objęty zmianą Studium znajduje się w sąsiedztwie rzeczki Trzebówka – ciek naturalny (dz. nr ewid. 151).

Wody gruntowe na terenie wysoczyznowym znajdują się głębiej niż 2 m poniżej powierzchni terenu a w strefie dolinnej blisko pod powierzchnią terenu (hydroizohipsa 1 m).

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajduje się studnia.

2.3.5. Stan wód podziemnych

Teren gminy Dobrzyca znajduje się w trzech JCWPd nr 81, 79 i 61 (wg nowego podziału).

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry" (Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 18.10.2016 – Dz.U. 2016 r. poz. 1967) JCWPd nr 81, 79 i 61 oceniono w sposób następujący:

- stan chemiczny – dobry
- stan ilościowy – dobry

JCWPd nr 81, 79 i 61 oceniono w tym dokumencie jako niezagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego.

Zatem, dla JCWP nr 81, 79 i 61 celem środowiskowym będzie dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Wg Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2016 (wg badań PIG) w punkcie pomiarowym w miejscowości Kurcew (gm. Kotlin) JCWPd 81 określono II klasę końcową jakości wody; w miejscowości Twardów (gm. Kotlin) JCWPd 61

określono IV klasę końcową jakości wody; w miejscowości Dzielice (gm. Rozdrażew) JCWPd 79 określono IV klasę końcową jakości wody.

Są to najbliżej położone punkty w stosunku do gminy Dobrzyca.

Ścieki z terenu gminy są odprowadzane systemem kanalizacji do oczyszczalni ścieków w Dobrzycy. Na terenach nieskanalizowanych stosuje się szczelne zbiorniki bezodpływowe z których ścieki są wywożone do oczyszczalni.

2.3.6. Szata roślinna i świat zwierząt

Teren I – rejon ulicy Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca

Teren objęty zmianą studium znajduje się w obniżeniu dolinnym. Wzdłuż południowo-wschodniej granicy opracowania znajduje się rów szczegółowy.

Na terenie tym znajduje się dość duży staw z dwoma wysepkami. Wyspy te porośnięte są samosiejkami, wierzbami płaczącymi i zaroślami. W strefie brzegowej stawu

rośnie pałka wodna, trzcina, tatarak, sitowie. Pozostały teren porośnięty jest roślinnością trawiastą. Przy rowie melioracyjnym również są zarośla. Spotyka się także roślinność ruderalną.

Istniejąca roślinność stwarza nisze ekologiczne dla fauny. W rejonie stawu spotyka się czaple, szpaki, które przylatują na nocleg na wyspy, kaczki krzyżówki, które mają tu swoje miejsca lęgowe.

Teren II – rejon ulicy Różanej

Teren objęty zmianą studium to niewielki pas terenu ciągnący się wzdłuż ulicy różanej zagospodarowany zielenią urządzoną. Obsiany jest trawą i odizolowany od ulicy różanej żywopłotem z tui. Na terenie tym rosną świerki, sosny, dęby, wierzby płaczące, jarzębiny, mirabelki.

Świat zwierzęcy terenu badań jest typowy dla terenów nizinnych. Postępująca urbanizacja ograniczyły faunę do gatunków pospolitych, najlepiej przygotowanych do warunków życia w strefie miejskiej, głównie drobnych ssaków, ptaków, owadów.

Teren III – miejscowość Galew

Teren zmiany studium pokryty jest roślinnością trawiastą.

Świat zwierzęcy terenu badań jest typowy dla terenów nizinnych. Postępująca urbanizacja ograniczyły faunę do gatunków pospolitych, najlepiej przygotowanych do warunków życia w strefie zabudowy wiejskiej, głównie drobnych ssaków, ptaków, owadów.

Teren IV – miejscowość Karmin

Teren objęty zmianą studium znajduje się po wschodniej stronie rzeki Lutyni. Teren stanowią łąki. Wzdłuż brzegów Lutyni rosną głównie olsze.

Świat zwierzęcy terenu badań jest typowy dla terenów nizinnych. Postępująca urbanizacja ograniczyły faunę do gatunków pospolitych, najlepiej przygotowanych do warunków życia w strefie zabudowy wiejskiej, głównie drobnych ssaków, ptaków, owadów.

Teren V – miejscowość Trzebowa

Teren objęty zmianą studium znajduje się w sąsiedztwie rzeczki Trzebówka. Na terenie tym znajduje się sala wiejska i placyk zabaw dla dzieci. Pozostały teren pokryty jest roślinnością trawiastą i ruderalną. Brzegi rzeczki Trzebówki porastają zarośla krzaczaste.

Świat zwierzęcy terenu badań jest typowy dla terenów nizinnych. Postępująca urbanizacja ograniczyły faunę do gatunków pospolitych, najlepiej przygotowanych do warunków życia w strefie miejskiej, głównie drobnych ssaków, ptaków, owadów.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zdecydowana większość terenów objętych zmianą studium to tereny niezabudowane. Na terenie V w miejscowości Trzebowa istnieje obiekt budowlany – sala wiejska. W krajobrazie terenów objętych zmianami studium wyróżnia się teren przy ul. Krotoszyńskiej w Dobrzycy-Nowy Świat ze względu na urokliwy staw z dwoma wyspami. Pozostała część terenu to łąka.

Naprzeciw terenu zmiany studium i planu miejscowego w Karminie znajduje się zabytkowy kościół pw. św. Barbary wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1702/Az 8.04.1975 r.

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty zabytkowe. Natomiast teren nr II w rejonie ul. Różanej oraz tereny IV w Karminie, V w Trzebowej znajdują się w strefie ochrony zabytków archeologicznych.

Ponad to ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej A objęta jest część terenu nr IV w miejscowości Karmin (dla zespołu pałacowo – parkowego w Karminie) oraz część terenu nr V w miejscowości Trzebowa (dla zespołu dworsko – parkowego w Trzebowej).

Na terenie miasta i gminy Dobrzyca nie występują dobra kultury współczesnej.

2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

Dla miasta i gminy uwarunkowania w tym zakresie zostały opisane w dotychczasowym studium.

2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

2.7.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Część terenów przeznaczonych będzie pod funkcję sportowo rekreacyjną lub stawu co jest odpowiedzią na potrzeby wypoczynku i rekreacji mieszkańców. Natomiast tereny związane z usługami publicznymi podyktowane są również potrzebą powstania takich obiektów w poszczególnych miejscowościach jak sale wiejskie lub ich rozbudowa. Ważnym aspektem jest dostępność komunikacyjna, a więc dogodna lokalizacja dla jak największej liczby mieszkańców – użytkowników przestrzeni publicznych.

Przeznaczenie terenów pod funkcje w niniejszej zmianie studium przyczynią się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny usług publicznych i tereny rekreacyjne,
- stworzenie funkcji sportowo-rekreacyjnych wpływa na rozwój walorów wypoczynkowych, rekreacyjnych oraz edukacyjnych na rzecz kultury fizycznej.

Działki objęte zmianą Studium położone są w obszarach zurbanizowanych lub ich sąsiedztwie. Pod względem przyrodniczym korzystne jest lokalizowanie terenów o walorach rekreacyjnych i wypoczynkowych w pobliżu zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja terenów o przedmiotowych funkcjach wpływa korzystnie lub neutralnie na stan środowiska przyrodniczego.

Pozostałe analizy zawarto w opracowaniu pobocznym „Analizy uzupełniające do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy Dobrzyca”.

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

Większość terenów objętych zmianą studium oraz planowane na nich zagospodarowanie stanowi potrzebę finansowania oraz inwestowania z zasobów budżetu gminy i miasta. Planowane inwestycje wpłyną na budżet gminy i finansowane mogą być ze środków własnych, a także dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,
b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
d) kredytów i pożyczek bankowych,
e) innych środków zewnętrznych;

Na terenach, które stanowią własność gminy i miasta Dobrzyca oraz Skarbu Państwa konieczne jest wykonanie i sfinansowanie infrastruktury technicznej.
Finansowanie planowanych inwestycji realizowanych z budżetu gminy jest uzasadnione ze względu na spełnienie zadań własnych z zakresu:

- kultury fizycznej oraz turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych,
- utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych,
- promocji gminy,
- utrzymania zieleni gminnej i zadrzewień.

2.7.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Tereny objęte przedmiotową zmianą studium nie będą miały wpływu na bilans terenów w Gminie Dobrzyca dot. terenów mieszkaniowych i pod działalność gospodarczą. Tereny nr I, II, III (ul. Krotoszyńska, Różana, Galew) zostaną przeznaczone pod tereny wód, tereny sportu i rekreacji. Na tych terenach jedyną zabudowę stanowić będą altany, wiaty, budynki głównie gospodarcze obsługujące funkcję podstawową, których powierzchnia zabudowy nie znaczącą w skali całej gminy i miasta. Natomiast tereny nr IV i V pod tereny usług publicznych oraz sportu i rekreacji (istniejące boisko), gdzie głównym zamierzeniem jest możliwość budowy lub rozbudowa sali wiejskiej – dodatkowo funkcja sportu i rekreacji pozostaje bez zmian. Do dnia uchwalenia niniejszego studium, nie został uchwalony żaden plan miejscowy dot. terenów publicznych, a więc istniejąca chłonność tych terenów pozostała bez zmian.
Ponadto lokalizacja planowanych inwestycji uzasadniona jest względem funkcjonalnym i aktualnych potrzeb mieszkańców, jednocześnie pozwoli na ukierunkowane zagospodarowanie powyższych terenów.
W kwietniu 2016 r. pracownia API Sp. z o.o. opracowała dokument pod nazwą analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca, w którym uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne wraz z możliwościami finansowymi gminy. W opracowaniu tym obliczono również zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę w ciągu najbliższych 30 lat, biorąc pod uwagę istniejące tereny zainwestowane o w pełni wykształconej strukturze osadniczej oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach. Wykazano, że w gminie Dobrzyca występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę. Ww. dokument uznaje się za aktualny.

2.8. Stan prawny gruntów

Grunty objęte zmianą studium stanowią własność:

- Gminy i Miasta Dobrzyca,
- Skarbu Państwa,
- Banku Spółdzielczego w Dobrzycy.

2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na przedmiotowych terenach występują obszary chronione wynikające przede wszystkim z następujących aktów prawnych

- ustawy o ochronie przyrody: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie" – położony jest w nim teren nr IV Karmin,
- z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: tereny nr II w rejonie ul. Różanej oraz tereny IV w Karminie, V w Trzebowej znajduje się w strefie ochrony zabytków archeologicznych. Ponad to ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej A objęta jest część terenu nr IV w miejscowości Karmin (dla zespołu pałacowo – parkowego w Karminie) oraz część terenu nr V w miejscowości Trzebowa (dla zespołu dworsko – parkowego w Trzebowej).

2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Tereny I w rejonie ul. Krotoszyńskiej, II w rejonie ul. Różanej, IV w Karminie objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Jarocin - Grabina" nr 16/2001/Ł z dnia 25.07.2017 ważną do dnia 25.07.2047 r.

Teren V położony w Trzebowej objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski" nr 18/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. ważną do dania 23.09.2046 r.

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują zasoby złóż kopalin, ani nie znajduje się on w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny lub obszary górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Tereny objęte zmianą studium oraz tereny sąsiednie wyposażone są w następujące sieci:

- wodociągową,
- kanalizacji sanitarnej,
- elektroenergetyczną,
- gazową.

W związku z powyższym istnieje możliwość wyposażenia terenów objętych zmianą studium w wodę, energię, kanalizację, gaz poprzez rozbudowę istniejących w najbliższym sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ze względu na skalę opracowania nie wkreślono istniejących sieci elektroenergetycznych.

Na przedmiotowym terenie znajduje się system drenarski – w przypadku jego uszkodzenia lub przebudowy zastosowanie mają obowiązujące przepisy.

Gospodarka odpadami na terenie miasta i gminy jest uregulowana. Prowadzona jest zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie.

Na terenie Gminy nie ma czynnego składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych. Odpady komunalne z terenu Gminy Dobrzyca są zbierane w sposób zmieszany i selektywny, odbierane są przez wyspecjalizowane firmy. Gospodarka odpadami na terenie Gminy odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obsługa komunikacyjna poprzez zjazdy z przylegających dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na obszarach objętych zmianą studium nie są planowane ponadlokalne zadania publiczne.

2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Dla przedmiotowego terenu nie zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1121) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska, Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Ministra Administracji i Cyfryzacji oraz Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 21 grudnia 2012 r. w sprawie opracowywania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U. z 2013 r. poz. 104). Jak wynika z mapy wstępnej oceny ryzyka – mapa obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w woj. wielkopolskim tereny opracowania położone są poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi.

Po przeanalizowaniu dostępnych materiałów archiwalnych (np. danych historycznych, informacji od administratora cieku czy operatów przeciwpowodziowych) stwierdza się, że na przedmiotowym terenie nie występują udokumentowane tereny zalewowe, ani nie stwierdzono żadnych przesłanek do występowania takich terenów w obrębie opracowania.

3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą studium zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań oraz założeń rozwojowych i potrzeb miasta i gminy Dobrzyca. Tereny zostały wydzielone zgodnie z wytyczonym kierunkiem zmian, z uwzględnieniem istniejącego zainwestowania i uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
Zgodnie z bilansem, zawartym w powyższym opracowaniu oraz analizami ekonomicznymi, środowiskowymi, społecznymi, prognozami demograficznymi, a także możliwościami finansowymi gminy, określone zostało, że w gminie Dobrzyca jest zapotrzebowanie na nową zabudowę.
Tereny objęte przedmiotową zmianą studium nie będą miały większego wpływu na bilans terenów w Gminie Dobrzyca. Tereny nr I, II, III (ul. Krotoszyńska, Różana, miejscowość Galew) zostaną przeznaczone pod tereny wód i terenu sportu. Na tych terenach jedyną zabudowę stanowić będą altany, wiaty, które stanowią powierzchnię zabudowy nie znaczącą w skali całej gminy i miasta. Natomiast tereny nr IV i V (w miejscowościach Karmin i Trzebowa) przeznaczone zostaną pod tereny usług publicznych, gdzie głównym zamierzeniem jest budowa lub rozbudowa sali wiejskiej lub ewentualnych budynków wspomagających funkcję podstawową np. gospodarczych, co również w skali terenów zabudowanych w skali gminy i miasta stanowi mikro procent.
Ponadto lokalizacja planowanych inwestycji uzasadniona jest względem funkcjonalnym i aktualnych potrzeb mieszkańców, jednocześnie pozwoli na ukierunkowane zagospodarowanie powyższych terenów.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z tego dokumentu.

3.1.1. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy

3.1.1.1. Dla terenu nr I w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca (WS)ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – staw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną,
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
   - usługi sportu i rekreacji,
   - zieleń,
   - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
   - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
   - dróg i parkingów,
   - wiat, altan, budynków gospodarczych,
   - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
3) planowane zagospodarowanie powinno tworzyć spójną kompozycyjną całość z zabudową na terenach sąsiednich dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym,

4) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać: 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m;
5) dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami,
6) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni. Wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
7) wielkość powierzchni zabudowy w przedziale od 1% do 40% powierzchni działki budowlanej,
8) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 40% do 80 % działki budowlanej,
9) należy zapewnić stosowną liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
11) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3.1.1.2. Dla terenu nr II w rejonie ul. Różanej w mieście Dobrzyca (US1)ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
   – zieleń,
   – sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
   – dróg i parkingów,
   – budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
3) przy zagospodarowaniu terenu należy dążyć do stworzenia kompozycyjnej i funkcjonalnej przestrzeni w postaci terenów rekreacyjnych i sportowych w formie placu zabaw, lokalizacji urządzeń związanych z kulturą fizyczną, boisk rekreacyjnych itp. obiektów, otoczonych zielenią wysoką i niską,
4) dopuszcza się budowę altan, wiat lub budynków gospodarczych służących obsłudze funkcji podstawowej,
5) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać: 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m;
6) dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami,
7) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni. Wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
8) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

9) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 30% do 90 % działki budowlanej,
10) należy zapewnić stosowną liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
12) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3.1.1.3. Dla terenu nr III w miejscowości Galew (US2)ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny usług sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
   – zieleń,
   – urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
   – sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
   – dróg i parkingów,
   – budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
3) przy zagospodarowaniu terenu należy dążyć do stworzenia kompozycyjnej i funkcjonalnej przestrzeni w postaci terenów rekreacyjnych i sportowych w formie placu zabaw, lokalizacji urządzeń związanych z kulturą fizyczną, miejsca spotkań mieszkańców, otoczonych zielenią wysoką i niską,
4) dopuszcza się budowę altan, wiat lub budynków gospodarczych służących obsłudze funkcji podstawowej,
5) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać: 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m;
6) dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami,
7) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni. Wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
8) wielkość powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
9) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 30% do 90 % działki budowlanej,
10) należy zapewnić stosowną liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
12) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3.1.1.4. Dla terenu nr IV w miejscowości Karmin (UP/US) ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych oraz usług sportu i rekreacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
   - zieleń,
   - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
   - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
   - dróg i parkingów,
   - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
3) planowane zagospodarowanie powinno tworzyć spójną kompozycyjną całość z zabudową na terenach sąsiednich dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym,
4) w stosunku do zabudowy w ramach usług publicznych dopuszcza się budowę sali wiejskiej wraz zabudową towarzyszącą służącą jej obsłudze np. budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany itp.,
5) w stosunku do zabudowy w ramach usług sportu i rekreacji dopuszcza się zabudowę związaną z ww. funkcją przede wszystkim służącą obsłudze istniejącego boiska np. zaplecze sportowe, związaną ze sportem np. hala sportowa, związaną z rekreacją np. wiaty, altany,
6) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
   - dla budynków usług publicznych 2 kondygnacji nadziemnej i wysokości 10,0 m,
   - dla budynków związanych ze sportem 2 kondygnacji nadziemnych i wysokości 15,0 m,
   - dla pozostałych budynków, altan i wiat 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m,
7) dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami,
8) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni. Wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
9) wielkość powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
10) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 40% do 90 % działki budowlanej,
11) należy zapewnić stosowną liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,
13) pozostałe zasady i warunki zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3.1.1.5. Dla terenu nr V w miejscowości Trzebowa (UP)ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – tereny usług publicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i rekreacyjną,

2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
   - zieleń,
   - urządzeń terenowych i obiektów małej architektury,
   - sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej,
   - dróg i parkingów,
   - budynków i obiektów niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
3) planowane zagospodarowanie powinno tworzyć spójną kompozycyjną całość z zabudową na terenach sąsiednich dzięki odpowiednim rozwiązaniom urbanistycznym, architektonicznym i funkcjonalnym,
4) w stosunku do zabudowy w ramach usług publicznych dopuszcza się rozbudowę sali wiejskiej wraz zabudową towarzyszącą służącą jej obsłudze np. budynki gospodarcze, garażowe, wiaty, altany itp.,
5) wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
   - dla budynków usług publicznych 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 10,0 m,
   - dla pozostałych budynków, altan i wiat 1 kondygnacji nadziemnej i wysokości 5,0 m,
6) dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami,
7) powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni. Wszelkie obiekty o wysokości równej lub większej niż 50 m npt należy uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
8) wielkość powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
9) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 50% do 90 % działki budowlanej,
10) należy zapewnić stosowną liczbę miejsc postojowych odpowiadającą charakterowi prowadzonej działalności, szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

W zakresie ochrony środowiska na terenie zmiany Studium:

- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą negatywnie wpływać w rozumieniu przepisów odrębnych na istniejącą zabudowę o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich – głównie w zakresie hałasu i zanieczyszczeń powietrza i wód gruntowych,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- Teren IV w miejscowości Karmin znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie”, na terenie, którym obowiązują ograniczenia

określone w przepisach szczególnych dla obszarów objętych formami ochrony przyrody,

- działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium nie może przekroczyć standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych. Ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczących ochrony środowiska, przyrody, wód powierzchniowych i podziemnych. Powyższe ustalenia nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),
- obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych w stosunku do terenów objętych ochroną akustyczną (sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej) zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
- obowiązuje wymóg prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- dla terenów graniczących z istniejącymi ciekami wodnymi Lutynia, Patoka i Trzebówka (teren I – rejon ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca, teren IV – w miejscowości Karmin oraz teren V – w miejscowości Trzebowa) ustala się pas ochronny min. 3 m od granicy cieku jako wolny od zabudowy,
- należy zastosować środki techniczne i technologiczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- gospodarka odpadami winna być prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie,
- należy zachować odpowiednie odległości przy lokalizowaniu nowej zabudowy od istniejących lub projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych w miarę możliwości, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren,
- od napowietrznych linii elektroenergetycznych należy zachować wydzielone pasy terenu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich budowli, budynków oraz sadzenia zieleni wysokiej. Szerokości wydzielonych pasów terenu, o których mowa wyżej, wynoszą odpowiednio od rzutu poziomego skrajnego przewodu od linii 15 kV – 5 m. Linie elektroenergetyczne 15 kV nie zostały naniesione na rysunek studium ze względu na skalę opracowania - do uszczegółowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

3.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Tereny nr II w rejonie ul. Różanej oraz tereny IV w Karminie, V w Trzebowej zlokalizowane są w strefie ochrony zabytków archeologicznych – ale w jego obrębie nie ma udokumentowanych stanowisk archeologicznych. W razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym obowiązują przepisy odrębne.

Tereny nr IV w miejscowości Karmin oraz teren nr V w miejscowości Trzebowa są w części objęte ścisłą strefą ochrony konserwatorskiej A. Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane w ramach tych terenów wymagają zgody i akceptacji właściwych służb konserwatorskich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Nie występują obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

3.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się wyznaczanie terenów komunikacji, w tym w szczególności: dojazdów, ciągów pieszo-jezdnych, rowerowych, pieszo-rowerowych potrzebnych do sprawnego funkcjonowania terenów. Dopuszcza się również wyznaczanie terenów parkingów.

W zależności od potrzeb dopuszcza się wydzielanie terenów infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1. zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, przeciwpożarowych z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę;
2. odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie. W przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb),
4. zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę. Ponadto:

a) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) wszystkie istniejące na obszarze sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami,

5. gospodarka cieplna – zaopatrzenie w energię cieplną, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.),
6. system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,
7. w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
8. gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami na zasadach ustalonych na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem; gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach.

3.5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na wszystkich terenach objętych zmianą studium planuje się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego związanych z usługami publicznymi lub z usługami sportu i rekreacji służącymi mieszkańcom danych miejscowości. Również teren przy ul. Krotoszyńskiej docelowo ma stanowić teren wykorzystywany rekreacyjnie – budowa nowego lub rozszerzenie istniejącego stawu oraz wprowadzenie infrastruktury rekreacyjnej – miejsce wypoczynku dla mieszkańców. Inwestycje te mają na celu podniesienie jakości życia mieszkańców i spełnienie aktualnych potrzeb społecznych.

3.6. 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

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3.7. 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.

Teren objęty zmianą studium nie wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie zmiany studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się przestrzenie publiczne związane z budowa sal wiejskich, sportu i rekreacji zgodnie z opisem w pkt 5.1.2.

3.8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Dla terenów objętych zmianą studium gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3.9. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Na obszarze zmiany Studium - teren I – w rejonie ul. Krotoszyńskiej II w mieście Dobrzyca znajdują się grunty orne RIIIb oraz pastwiska trwałe PsIII - zgodnie z Ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.) – grunty te nie podlegają ochronie jako położone w granicach administracyjnych miasta Dobrzyca. Pozostałe tereny w ewidencji gruntów zostały ujęte następująco: RIVa, Bp-RIVa, Bz-RIVa, Bz, Ws, W, PsIV, PsV, Br-IVa, Bi, dr, N i nie wymagają zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W związku z brakiem występowania nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

3.13. 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 byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na obszarze objętym zmianą studium obszary funkcjonalne nie występują.

4. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

W celu dokonania zmiany Studium, Rada Miejska Gminy Dobrzyca podjęła uchwałę nr XXII/183/2016 z dnia 29 września 2016 r. “w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca”, zmieniona uchwałą nr XXXI/276/2017 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 30 czerwca 2017 r. oraz uchwałą nr XXXIX/354/2018 z dnia 28 lutego 2018 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca”.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Uchwała o przystąpieniu do sporządzania kolejnej zmiany studium została poprzedzona oceną aktualności dotychczasowego studium, w której stwierdzono zasadność dokonania zmiany studium w związku z planowanymi przedsięwzięciami jest uzasadniona funkcjonalnie i ekonomicznie.

Celem zmiany studium jest dostosowanie zapisów do planowanych inwestycji, a tym samym przyczynienie się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowana przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny rekreacyjne, usług publicznych i sportu.

Projektowana zmiana w kierunkach zagospodarowania Gminy wynika z konieczności wprowadzenia zmian w obowiązującym studium i planie miejscowego zagospodarowania.

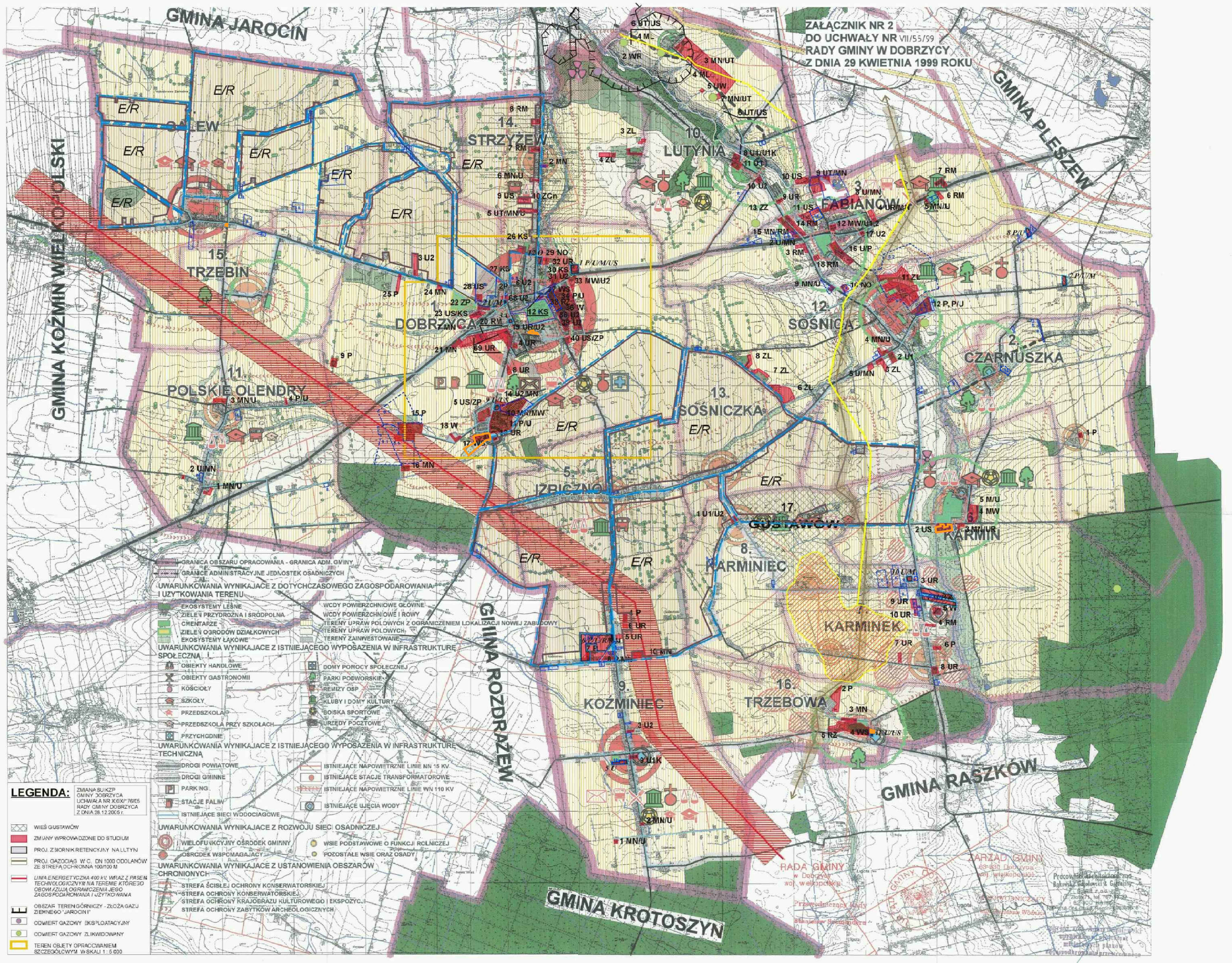
Pozostałe ustalenia dotychczasowego studium wraz z niniejszą zmianą stanowią tekst jednolity.

Oznaczenie graficzne wprowadzonej zmiany naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załączniki nr 2-5 do uchwały. Pozostałe załączniki graficzne pozostają bez zmian.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

Nr1. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE

SKALA 1:25 000



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- E/R — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROWNIE WIATROWE WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ, TERENY ROLNICZE
- 1-12 — NUMERACJA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- P/U, R/RM — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADOWI MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ROLNICZE I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U/M — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- U/US — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I SPORTU I REKREACJI
- M/P/R — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW; TERENY ROLNICZE
- P/U/M/US — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ I SPORTU I REKREACJI
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U/M — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- P/U — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- O — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODAROWANIE ODPADAMI
- PROJEKTOWANA TRASA ROWEROWA O ZNACZENIU EUROPEJSKIM I WOJEWÓDZKIM

Zmiana sułkzp Gminy Dobrzyca
załącznik nr 1
do Uchwały Nr XI/46/2011
Rady Gminy Dobrzyca
z dnia 29 czerwca 2011 r.

Opracowanie: EKO-PROJEKT
mgr Michał Dudziński
członek ZOIL nr Z-363
mgr inż. arch Olga Susicka - Banasiak

LEGENDA

- granice obszarów objętych zmianą stucium
- 5.1 — numery obszarów objętych zmianą stucium [5 - nr zmiany studium (6,8,9), 1 - nr obszaru]

Zmiana studium gminy Dobrzyca dla terenów produkcyjno-usługowych w mieście Dobrzyca, terenów energetyki odnawialnej w miejscowościach Sośnica i Fabianów-wraz z miejscowości Kotmin dla działek o nr ewid. 363/12, 364/4 [zmiana nr 5]
Załącznik nr 2
do uchwały nr XLIX/355/2014
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 października 2014 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca i Podmiejec [zmiana nr 6]
Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/36/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 marca 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca [zmiana n. 8]
Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/84/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca, Fasianów, Gałew, Karminiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin [zmiana nr 9]
Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/84/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w zachodniej części miasta Dobrzyca [zmiana nr 10]
Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/154/2016
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 maja 2016 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Karminek i Kotmin [zmiana nr 12]
Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/327/2017
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 27 grudnia 2017 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów złoża gazu ziemnego Karmin i gazociągu

OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- TEREN ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO KARMIN

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR VII/50/2015
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
Z DNIA 30 KWIETNIA 2015 R.

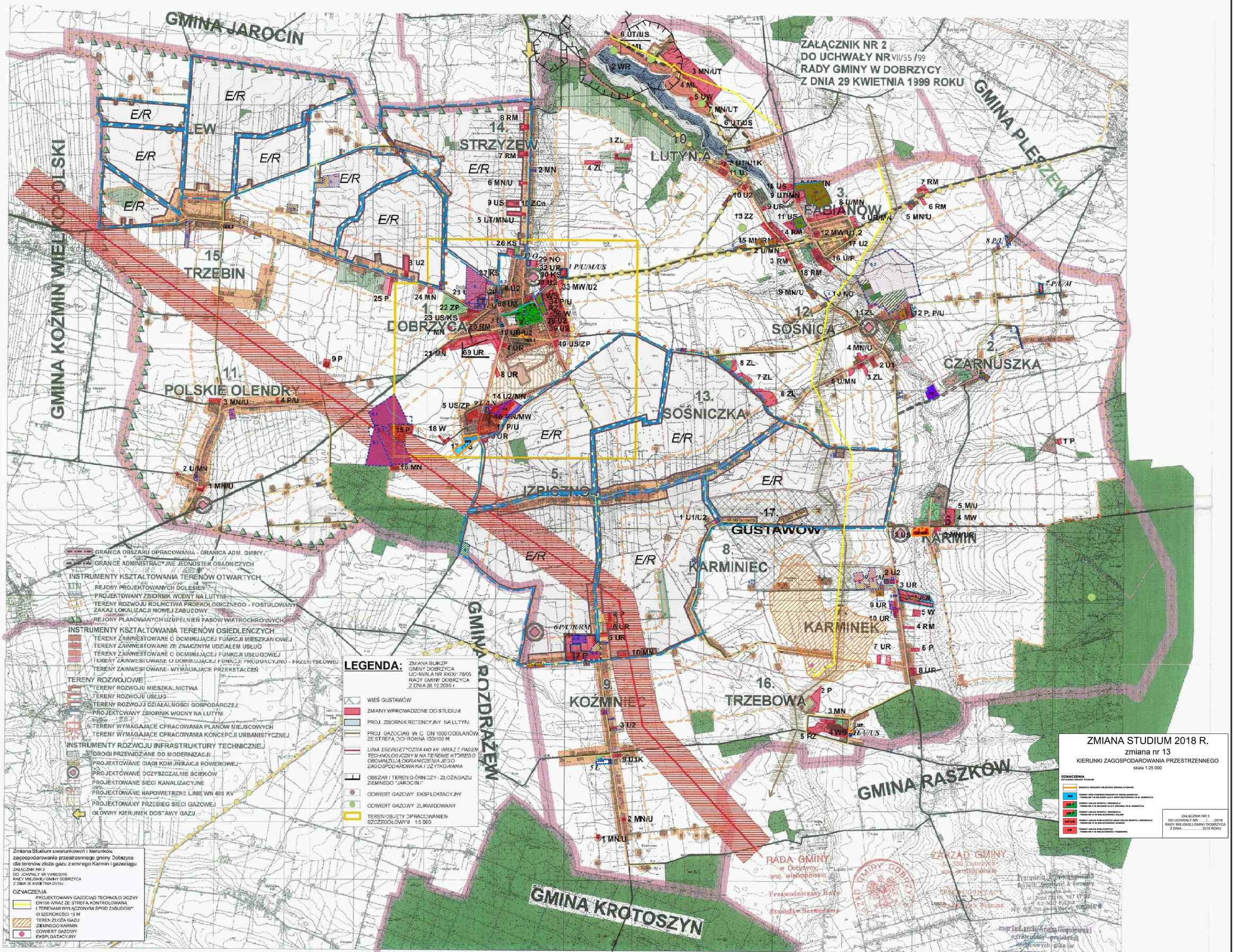
ZMIANA STUDIUM 2016 R. zmiana nr 11
UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE
skala 1:25 000
OZNACZENIA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR ..../2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 20"6 ROKU

ZMIANA STUDIUM 2018 R. zmiana nr 13
UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE
skala 1:25 000
OZNACZENIA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR ..../.../2018 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA Z DNIA ..... 2018 ROKU

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

Nr2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1:25 000



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

Zmiana sułkzp Gminy Dobrzyca
załącznik nr 2
do Uchwały Nr XL/46/2011
Rady Gminy Dobrzyca
z dnia 29 czerwca 2011 r.

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- E/R — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROWNIE WIATROWE WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ, TERENY ROLNICZE
- 1-12 — NUMERACJA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- P/U/R/RM — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ROLNICZE I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U/M — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- U/US — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I SPORTU I REKREACJI
- M/P/R — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW; TERENY ROLNICZE
- P/U/M/US — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ I SPORTU I REKREACJI
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U/M — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- P/U — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- O — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODAROWANIE ODPADAMI
- PROJEKTOWANA TRASA ROWEROWA O ZNACZENIU EUROPEJSKIM I WOJEWÓDZKIM

Opracowanie: EKO-PROJEKT
mgr Michał Dudziński
członek ZOIU nr Z-363
mgr inż. arch. Olga Susicka - Banasiak

LEGENDA

- granice obszarów objętych zmianą studium
- 5.1 — numery obszarów objętych zmianą studium [5 - nr zmiany studium (6,8,9), 1 - nr obszaru]
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy produkcyjnej
- teren zabudowy produkcyjno-usługowej
- teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- PG — teren górniczy
- teren sportowo-rekreacyjny
- teren zieleni urządzonej
- teren zabudowy zagrodowej
- teren zabudowy produkcji rolnej
- teren rolniczy i zieleni (zm. nr 5 - teren rolniczy)
- teren lasów
- teren przeznaczony pod zalesienie
- teren cmentarza
- teren infrastruktury technicznej
- teren komunikacji
- drog publiczne
- ciąg komunikacji rowerowej
- zespół pałacowo-parkowy w Dobrzycy wraz ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii
- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia
- cieki wodne, naturalne, rowy (melioracyjne)

ZMIANA STUDIUM 2016 R.
zmiana nr 11
KIERUNKI ZAGOSPODARCWANIA PRZESTRZENNEGO
skala 1:25 000
OZNACZENIA
ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXIII/197/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2016 ROKU

- obszar złoża Fabianów
- zasięg obszarów Natura 2000 - Dąbrowy Krotoszyńskie i Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej
- zasięg Obszaru Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Beszkow-Rochy

Zmiana studium gminy Dobrzyca dla terenów położonych poza obszarami w miejscowościach Sośnica i Fabianów oraz w miejscowości Koźmińiec dla działek o nr ewid. 363/12, 364/4 [zmiana nr 5]
Załącznik nr 1
do uchwały nr XLII/388/2014
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 października 2014 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Koźmińiec [zmiana nr 6]
Załącznik nr 2 do uchwały nr VI/36/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 marca 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca [zmiana nr 8]
Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/84/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Karminiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin [zmiana nr 9]
Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/84/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w zachodniej części miasta Dobrzyca [zmiana nr 14]
Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/154/2016
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 21 maja 2016 r.

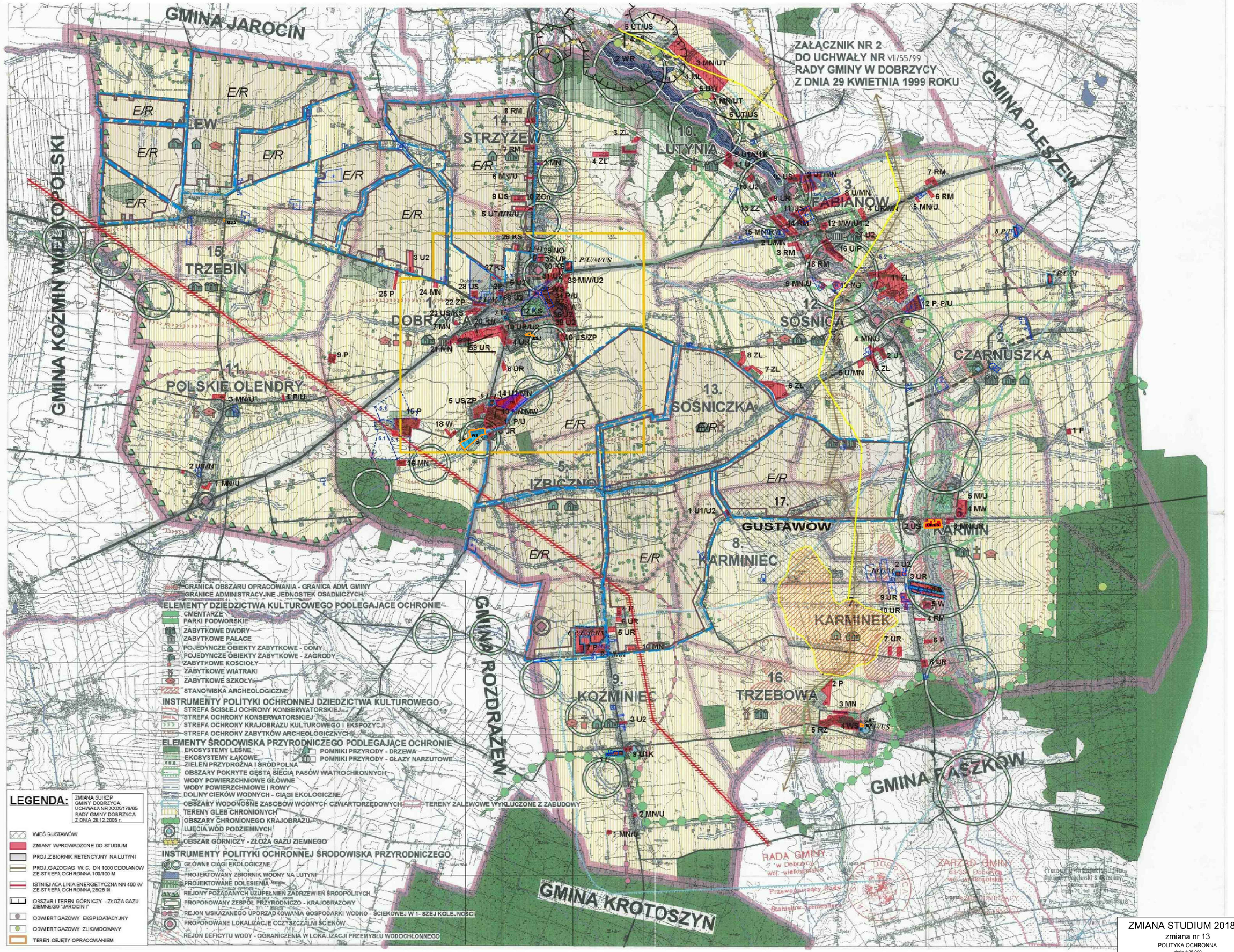
Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Karminek i Koźmińiec [zmiana nr 12]
Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/327/2017
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 27 grudnia 2017 r.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/393/2018
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 27 czerwca 2018 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

Nr3. POLITYKA OCHRONNA

SKALA 1:25 000



GRANICA OBSZARU OPRACOWANIA - GRANICA ADM. GMINY
GRANICE ADMINISTRACYJNE JEDNOSTEK OSADNICZYCH

ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO PODLEGAJĄCE OCHRONIE
- CMENTARZE
- PARKI PODWORSKIE
- ZABYTKOWE DWORY
- ZABYTKOWE PAŁACE
- POJEDYNCZE OBIEKTY ZABYTKOWE - DOMY
- POJEDYNCZE OBIEKTY ZABYTKOWE - ZAGRODY
- ZABYTKOWE KOŚCIOŁY
- ZABYTKOWE WIATRAKI
- ZABYTKOWE SZKOŁY
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

INSTRUMENTY POLITYKI OCHRONNEJ DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I EKSPOZYCJI
- STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PODLEGAJĄCE OCHRONIE
- EKOSYSTEMY LEŚNE
- EKOSYSTEMY ŁĄKOWE
- ZIELEŃ PRZYDROŻNA I ŚRÓDPOLNA
- OBSZARY POKRYTE GĘSTĄ SIECIĄ PASÓW WIATROCHRONNYCH
- WODY POWIERZCHNIOWE GŁÓWNE
- WODY POWIERZCHNIOWE I ROWY
- DOLINY CIEKÓW WODNYCH - CIĄGI EKOLOGICZNE
- OBSZARY WODONOŚNE ZASOBÓW WODNYCH CZWARTORZĘDOWYCH
- TERENY GLEB CHRONIONYCH
- OBSZARY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
- OBSZAR GÓRNICZY - ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO
- POMNIKI PRZYRODY - DRZEWA
- POMNIKI PRZYRODY - GŁAZY NARZUTOWE
- TERENY ZALEWOWE WYKLUCZONE Z ZABUDOWY

INSTRUMENTY POLITYKI OCHRONNEJ ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
- GŁÓWNE CIĄGI EKOLOGICZNE
- PROJEKTOWANY ZBIORNIK WODNY NA LUTYNI
- PROJEKTOWANE DOLESIENIA
- REJONY POŻĄDANYCH UZUPEŁNIEŃ ZADRZEWIEŃ ŚRÓDPOLNYCH
- PROPONOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY
- REJON WSKAZANEGO UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO - ŚCIEKOWEJ W 1- SZEJ KOLEJNOŚCI
- PROPONOWANE LOKALIZACJE CZYSZCZALNI ŚCIEKÓW
- REJON DEFICYTU WODY - OGRANICZENIA W LOKALIZACJI PRZEMYSŁU WODOCHŁONNEGO

LEGENDA:

ZMIANA SUIKZP GMINY DOBRZYCA, UCHWAŁA NR XX/X/178/05 RADY GMINY DOBRZYCA Z DNIA 26.12.2005 r.

- WIEŚ GUSTAWÓW
- ZMIANY WPROWADZONE DO STUDIUM
- PROJ.ZBIORNIK RETENCYJNY NA LUTYNI
- PROJ.GAZOCIĄG W.C. DN 1000 CDOLANÓW ZE STREFĄ OCHRONNĄ 100/100 M
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA NN 400 kV ZE STREFĄ OCHRONNĄ 28/28 M
- OBSZAR I TEREN GÓRNICZY - ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO "JAROCIN I"
- ODWIERT GAZOWY EKSPLOATACYJNY
- ODWIERT GAZOWY ZLIKWIDOWANY
- TEREN OBJĘTY OPRACOWANIEM

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- E/R — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROWNIE WIATROWE WRAZ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ I DROGOWĄ, TERENY ROLNICZE
- 1-12 — NUMERACJA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- P/U/ R/RM — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY ROLNICZE I ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U/M — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- U/US — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I SPORTU I REKREACJI
- M/PR — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, TERENY ROLNICZE
- P/U/M/US — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MIESZKANIOWEJ I SPORTU I REKREACJI
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P/U/M — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- P/U — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- O — TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - GOSPODAROWANIE ODPADAMI
- PROJEKTOWANA TRASA ROWEROWA O ZNACZENIU EUROPEJSKIM I WOJEWÓDZKIM

Obszar całej gminy — OBSZAR SZCZEGÓLNEJ OCHRONY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - ZLEWNIA CHRONIONA

Obszar całej gminy — OBSZAR O NISKICH ZASOBACH WÓD POWIERZCHNIOWYCH

Zmiana sukzp Gminy Dobrzyca
załącznik nr 3
do Uchwały Nr XL/46/2011
Rady Gminy Dobrzyca
z dnia 29 czerwca 2011 r.

Opracowanie: EKO-PROJEKT
mgr Michał Dudziński
członek ZOIU nr Z-363
mgr inż. arch. Olga Susicka - Banasiak

LEGENDA

- granice obszarów objętych zmianą studium
- 5.1 — numery obszarów objętych zmianą studium [5 - numer zmiany studium (6,8,9), 1 - nr obszaru]

Zmiana studium gminy Dobrzyca dla terenów produkcyjno-usługowych w mieście Dobrzyca, terenów energetyki odnawialnej w miejscowościach Sośnica i Fabianów oraz w miejscowości Koźminiec dla działek o nr ewid. 363/12, 364/4 [zmiana nr 5]
Załącznik nr 4
do uchwały nr XLIX/365/2014
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 października 2014 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca i Koźminiec [zmiana nr 6]
Załącznik nr 4 do uchwały nr VI/36/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 31 marca 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca [zmiana nr 8]
Załącznik nr 4 do uchwały nr XLI/84/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Karmińiec, Lutynia, Sośnica i Trzebin [zmiana nr 9]
Załącznik nr 4 do uchwały nr XLI/84/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w zachodniej części miasta Dobrzyca [zmiana nr 10]
Załącznik nr 4 do uchwały nr X/X/154/2016
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 31 maja 2016 r.

Zmiana studium gminy Dobrzyca w miejscowościach Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Karminek i Koźminiec [zmiana nr 12]
Załącznik nr 4 do uchwały nr XXXVII/327/2017
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 27 grudnia 2017 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów złoża gazu ziemnego Karmin i gazociągu

OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ STUDIUM
- TEREN ZŁOŻA GAZU ZIEMNEGO KARMIN

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR VI/50/2015
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
Z DNIA 30 KWIETNIA 2015 R.

ZMIANA STUDIUM 2018 R.
zmiana nr 13
POLITYKA OCHRONNA
skala 1:25 000

OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH - TEREN NR 1 W REJONIE UJĘĆ KOŹMINIEC/TRZEBOWA W M. DOBRZYCA
- US-1 — TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI - TEREN NR 2 W REJONIE UJĘĆ KOŹMINIEC/TRZEBOWA W M. DOBRZYCA
- US-2 — TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI - TEREN NR 13 W MIEJSCOWOŚCI GALEW
- UP/US — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ USŁUG SPORTU I REKREACJI - TEREN NR 14 W MIEJSCOWOŚCI KARMIN
- UP — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH - TEREN NR 4 W MIEJSCOWOŚCI TRZEBOWA
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR ..../...../2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
Z DNIA ..... 2018 ROKU

ZMIANA STUDIUM 2016 R. zmiana nr 11
POLITYKA OCHRONNA
skala 1:25 000

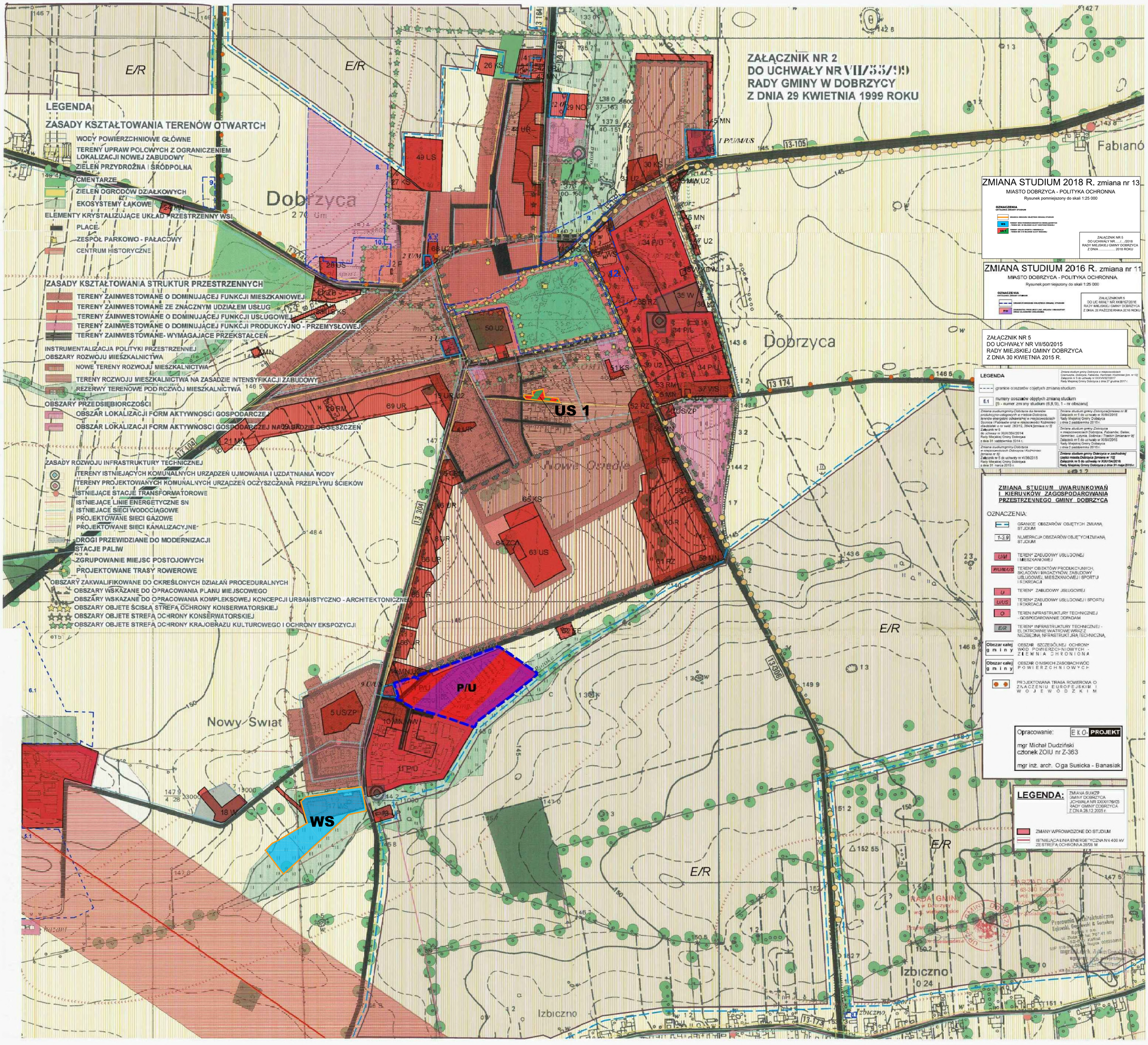
OZNACZENIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- P/M — TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR XXIII/197/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
Z DNIA 28 PAŹDZIERNIKA 2016 ROKU

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

Nr4. MIASTO DOBRZYCA -POLITYKA OCHRONNA

SKALA 1:5 000



Załącznik nr 6 do uchwały nr XLII/393/2018

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 27 czerwca 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2018 r. do 24 maja 2018 r. W dniu 22 maja 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 15 czerwca 2018 r.

§ 2. W ustalonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE

do uchwały nr XLII/393/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca.

Na podstawie uchwały nr XXII/183/2016 z dnia 29 września 2016 r. "w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca", zmienioną uchwałą nr XXXI/276/2017 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 30 czerwca 2017 r. oraz zmieniona uchwałą nr XXXIX/354/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 28 lutego 2018 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca, zwanej dalej „zmianą studium".

Celem zmiany studium jest dostosowanie zapisów do planowanych inwestycji, a tym samym przyczynienie się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowana przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny rekreacyjne, usług publicznych i sportu.

Projektowana zmiana w kierunkach zagospodarowania wynika z konieczności wprowadzenia zmian w obowiązującym studium i planie miejscowego zagospodarowania.

Procedura opracowania i uchwalenia zmian studium przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Burmistrz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany studium, a także zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), Burmistrz wystąpił o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji, które miały być zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu zmiany studium. W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego nie zostały złożone żadne wnioski mieszkańców, natomiast wpłynęły odpowiedzi części instytucji.

Po rozpatrzeniu odpowiedzi instytucji, sporządzono projekt zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a następnie przekazano go wszystkim odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania. Projekt zmiany studium otrzymał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt zmiany Studium wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 2 maja 2018 r. do 24 maja 2018 r. W dniu 22 maja 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 15 czerwca 2018 r. W ustalonym terminie do Urzędu Miejskiego nie wpłynęły żadne uwagi.

Projekt został następnie przekazany Radzie Miejskiej Gminy Dobrzyca celem przyjęcia uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.

W związku z przeprowadzeniem, opisanej powyżej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), przyjęcie uchwały w sprawie zmiany studium uznaje się za uzasadnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Witalis Półrolniczak