

BURMISTRZ MIASTA I GMINY DOBRZYCA

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRZYCA

ANALIZY I BILANS TERENÓW

DOBRZYCA 2021 r.

Spis treści

1.	Wstęp i podstawa prawna opracowania	3
2.	Cel i metoda opracowania	5
3.	Analiza demograficzna	6
4.	Analiza społeczna	12
5.	Analiza ekonomiczna	16
6.	Analiza środowiskowa	17
7.	Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	19
7.1	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową.....	28
7.2	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową	29
7.3	Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę - PODSUMOWANIE.....	31
8.	Oszacowanie chłonności terenów.....	32
8.1	Oszacowanie chłonności terenów mieszkalnych	32
8.2	Oszacowanie chłonności terenów przemysłowych	34
8.3	Oszacowanie chłonności terenów usługowych	34
8.4	Oszacowanie chłonności terenów - podsumowanie.....	35
9.	Porównanie w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z podziałem na funkcję	36
10.	Finansowanie inwestycji związanych z infrastrukturą społeczną, techniczną i komunikacyjną	37

1. Wstęp i podstawa prawna opracowania

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.). Obowiązek jego wykonania został złożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015 r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398).

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

„(...)potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,*
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,*
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”*

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca został poprzedzony analizami demograficznymi, społecznymi, ekonomicznymi i środowiskowymi, które umożliwiły wskazanie zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne. Ramy opracowania bilansu reguluje art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

„(...) Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1)formuluje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a-c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 2)szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 3)szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;*
- 4)porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:*
 - a)nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,*
 - b)przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy - bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;*
- 5)określa się:*
 - a)możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,*

b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;

2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%”

Zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało wyliczone na podstawie przyjętych wskaźników urbanistycznych w odniesieniu do prognozowanych uwarunkowań w gminie Dobrzyca. Dodatkowo szacuje się chłonność terenów, w tym obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz pozostałych obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę w podziale na funkcje zabudowy. Następnie porównuje się maksymalne w skali gminy Dobrzyca zapotrzebowanie na nową zabudowę z wynikiem szacunkowej chłonności tych terenów. Wynik analizy pozwala nam wskazać dalsze działania gminy samorządu na płaszczyźnie m.in. opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i oceny czy powinno się wyznaczać nowe tereny inwestycyjne w mieście i dla jakich funkcji.

2. Cel i metoda opracowania

Celem opracowania jest oszacowanie chłonności, położonych na terenie gminy Dobrzyca, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, oszacowanie chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, a także określenie bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę i wskazanie maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat.

Do tego celu dokonano oceny stanu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w aspekcie ekonomicznym, środowiskowym i społecznym, wykonaniu prognozy demograficznej z perspektywą 30-letnią mając na uwadze istniejące i oczekiwane przez mieszkańców, inwestorów i właścicieli nieruchomości procesy zmian w zagospodarowaniu.

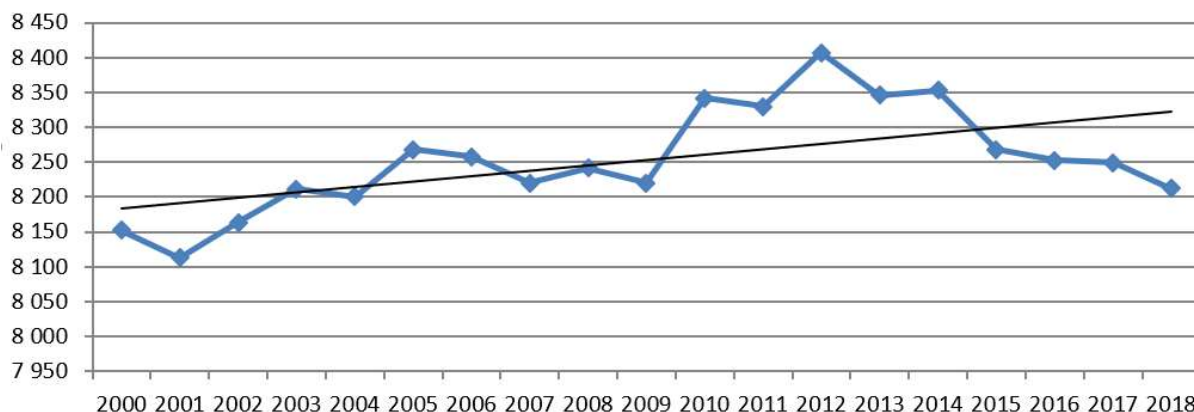
3. Analiza demograficzna

Za punkt wyjścia do wykonania niniejszej analizy przyjęto wykonanie prognozy demograficznej dla gminy Dobrzyca w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat. Prognoza demograficzna.

Liczba ludności

Obszar gminy zamieszkuje 8212 ludzi (Bank Danych Lokalnych – 2018 r.), co stanowi ok. 12% ludności powiatu pleszewskiego i ok. 0,23% ludności województwa wielkopolskiego. Gęstość zaludnienia wynosi ok. 71 mieszkańców/km². Miasto Dobrzyca zamieszkuje 3187 mieszkańców (Bank Danych Lokalnych – 2018 r.), co stanowi ok. 39% liczby mieszkańców gminy miejsko-wiejskiej. Największy wzrost liczby mieszkańców odnotowano w 2012 roku. W ciągu lat 2000 – 2018 ludność wzrosła ok. 0,7%, co pokazuje poniższy wykres, na którym przedstawiono także trendu (kolor czarny). Od roku 2012 można zaobserwować spadek liczby ludności.

zmiana liczby ludności na terenie gminy Dobrzyca w latach 2000-2018

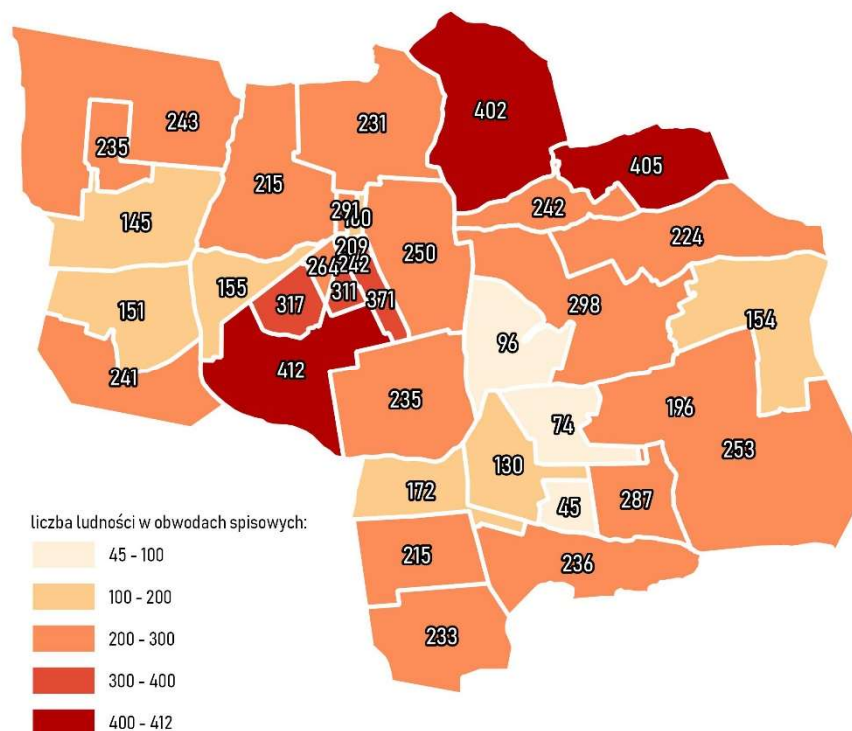


Rysunek 1 – zmiana liczby ludności na terenie gminy Dobrzyca w latach 2000-2018

Rozkład przestrzenny

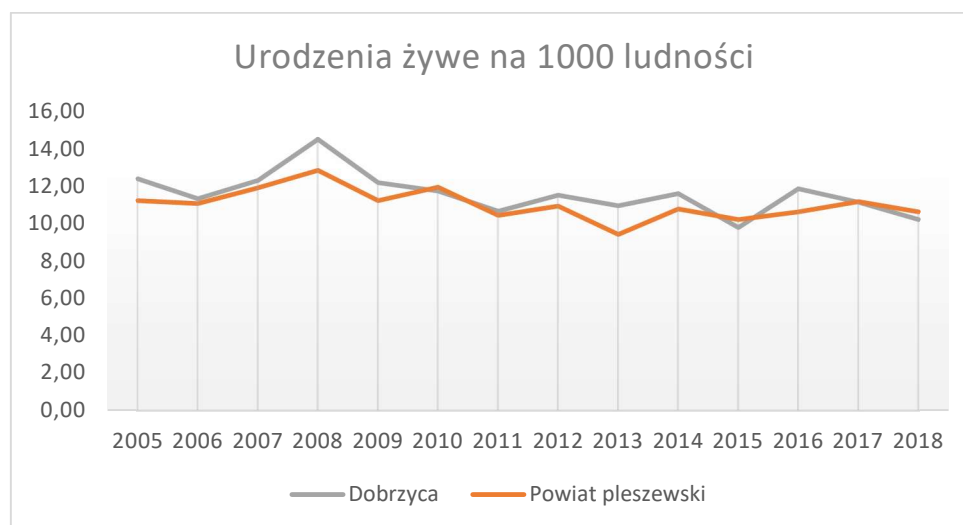
Liczbę ludności w poszczególnych obwodach spisowych z 2011 roku w gminie Dobrzyca przedstawia poniższy kartogram.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów



Analiza dzietności

Największy wzrost liczby urodzeń żywych w Gminie Dobrzyca czy całym powiecie pleszewskim możemy zaobserwować w 2008 roku. Od tamtej pory nastąpił ich spadek. W 2018 roku urodziło się 84 dzieci, w tym 53,6% dziewcząt i 46,4% chłopców. Średni współczynnik dynamiki demograficznej z ostatnich 15 lat, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów, wynosi 1,16 i jest mniejszy od średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.



Rysunek 2 – Urodzenia żywe na 1000 mieszkańców

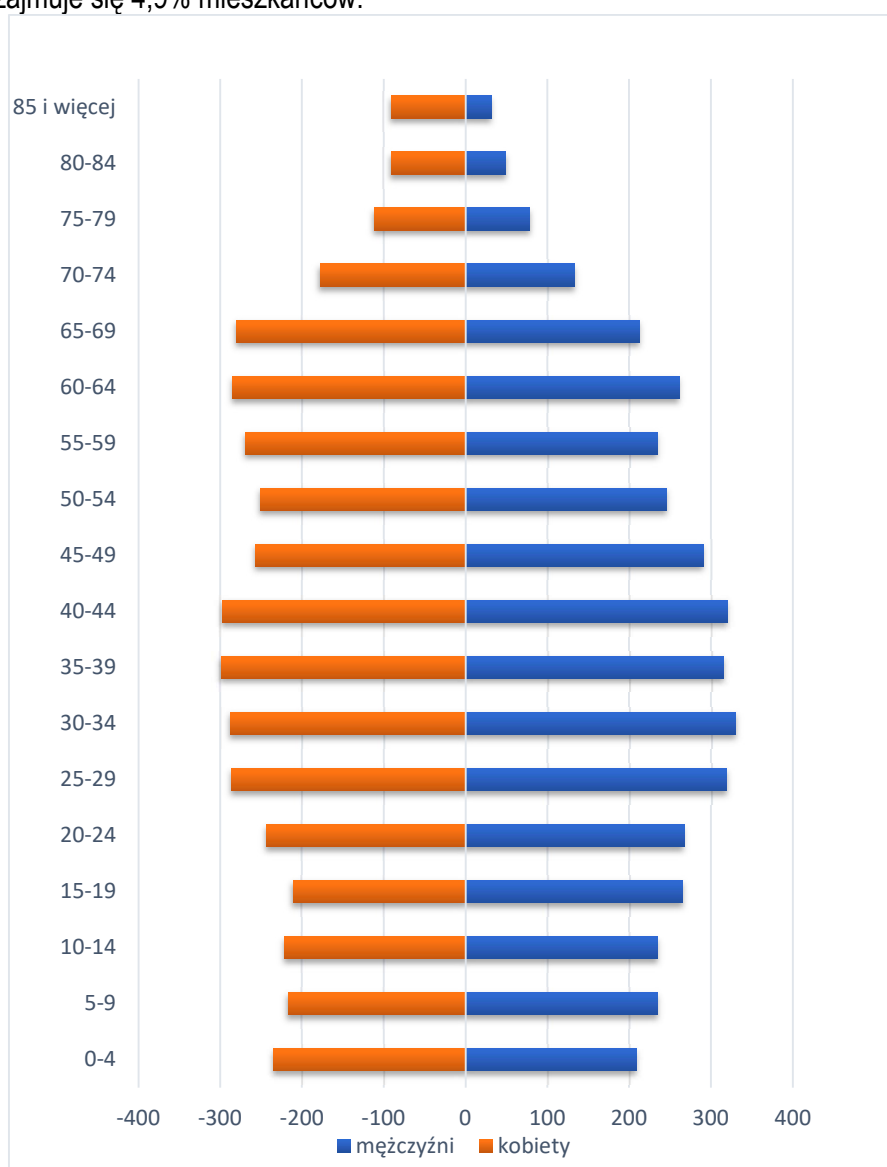
Struktura wieku

Struktura wieku w gminie Dobrzyca jest ustabilizowana. Nieznacznie zmniejsza się liczba młodego pokolenia. Średni wiek mieszkańców wynosi 39,0 lat i jest nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa wielkopolskiego oraz nieznacznie mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W gminie 53,6% osób stanowią kobiety, a 46,4% mężczyźni.

Procent ludzi w wieku produkcyjnym na rok 2018 wynosił 60,7% (20,4% w wieku przedprodukcyjnym, a 18,9% mieszkańców jest w wieku poprodukcyjnym). Liczba mężczyzn mogących podjąć zatrudnienie przez ostatnie 15 lat wzrosła o około 81 osób. Wzrosła liczba populacji w wieku poprodukcyjnym o ok. 295 osób. Natomiast notuje się spadek liczby dzieci o ok. 389 młodych mieszkańców.

Wzrost ludności nie jest znaczący. Może to być związane ze spadkiem liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym i ciągłym wzrostem liczby osób w wieku poprodukcyjnym, który od 2004 – 2018 roku wzrósł o 30,7%.

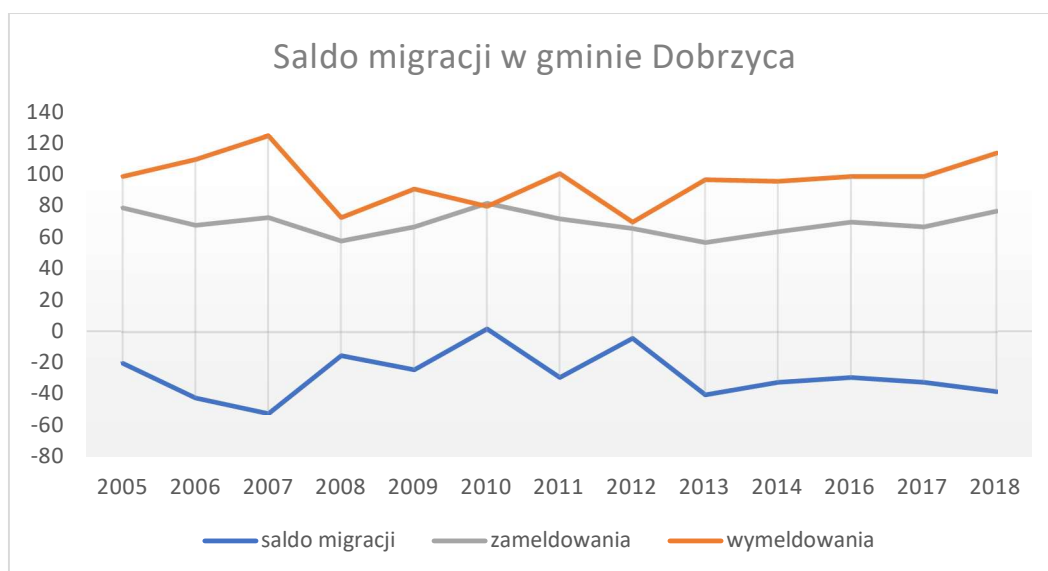
Okolo 55% zatrudnionych w gminie, to kobiety. Głównym miejscem zatrudnienia mieszkańców są różnego rodzaju usługi i handel. Na drugim miejscu jest przetwórstwo przemysłowe i budownictwo. Rolnictwem zajmuje się 4,9% mieszkańców.



Rysunek 4 – Struktura wieku w gminie Dobrzyca

Analiza migracji

Analizując ruchy migracji w Dobrzycy zostały rozpatrzone napływy, odpływy i salda migracji (jako różnica napływów i odpływów) dla gminy. Na terenie gminy możemy zauważyć delikatny spadek migracji. Zdecydowanie więcej jest osób wymeldowanych w stosunku do osób zameldowanych. Na przestrzeni analizowanych lat ten stan się nie zmienia. W latach 2010 i 2012 odnotowano podobną liczbę osób wymeldowanych jak i zameldowanych. W ostatnich latach widzimy delikatny wzrost liczby osób zameldowanych, jednak wymeldowanych również.



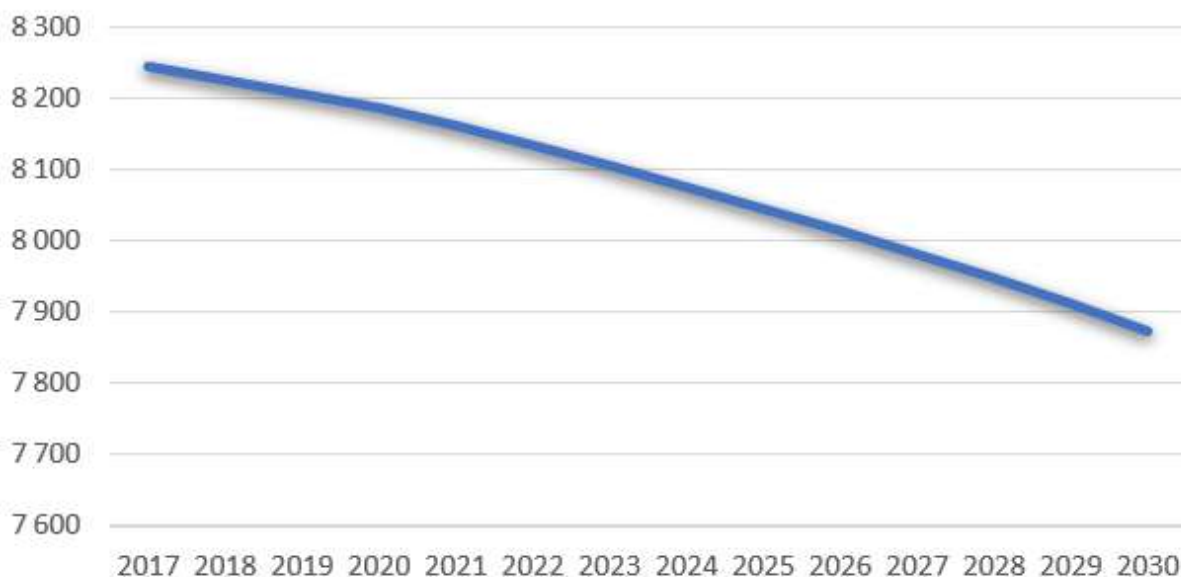
Rysunek 3 – Saldo migracji w gminie Dobrzyca

Prognoza demograficzna

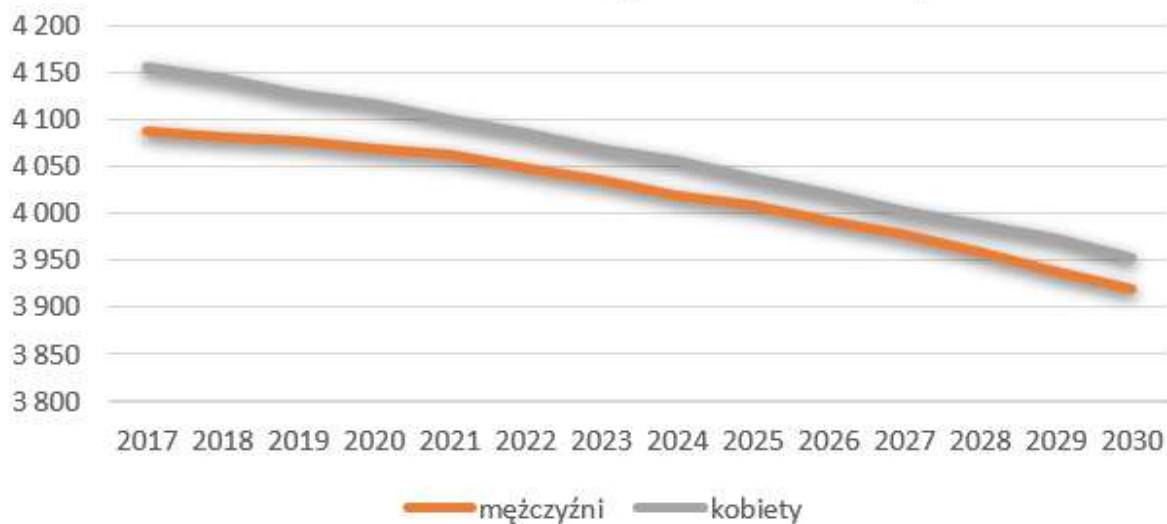
Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obarczone dużą niepewnością. Prognozę demograficzną dla gminy Dobrzyca oparto na danych Głównego Urzędu Statystycznego z opracowania „Prognoza ludności gmin na lata 2017 – 2030”. Prognoza ta została opracowana w oparciu o długoterminowe założenia Prognozy ludności Polski na lata 2014 – 2050 oraz „Prognozy dla powiatów i miast na prawie powiatu na lata 2014 – 2050”. Prognoza ludności gmin do 2030 r. jako punkt wyjścia przyjmuje stan ludności w dniu 31.12.2016 r. w obowiązującym wówczas podziale administracyjnym. Ze względu na dużą zmienność współczynników demograficznych w czasie w poszczególnych gminach, w GUS podjęto decyzję o skróceniu horyzontu prognozy. Ostatnim rokiem prognozy ludności gmin jest rok 2030, a nie 2050 jak we wspomnianych na wstępie prognozach opracowanych dla kraju, województw i powiatów. Szczegółowe wyniki prognozy ludności (w podziale na ekonomiczne i biologiczne grupy wieku) oraz wartości zdarzeń ruchu naturalnego i wędrownego zostały udostępnione w formie tabel dla poszczególnych gmin oraz tabeli zbiorczej, która umożliwia analizy porównawcze.

Prognozę demograficzną dla gminy Dobrzyca przedstawiono w założonym horyzoncie czasowym obejmującym lata 2018-2030. Na podstawie prognozy GUS określono prognozowaną zmianę liczby ludności w latach 2018-2030 w ujęciu procentowym. Następnie uzyskane wartości wskaźników odniesiono do aktualnej liczby ludności na obszarze gminy Dobrzyca. Następnie zaprezentowano uzyskane wyniki dotyczące prognozowanej liczby ludności na obszarze gminy w 2030 roku.

prognozowana zmiana liczby ludności w latach 2017-2030 w gminie Dobrzyca



prognozowana zmiana liczby ludności w latach 2017-2030 w gminie Dobrzyca



	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
Prognozowana liczba ludności w 2030 r.	7872	3919	3956
Zmiana liczby ludności w 2030 r w stosunku do 2017 r.	-4,9%	-4,4%	-5,5%

Analizując dane zamieszczone w powyższych tabelach i wykresach należy stwierdzić, iż w badanym okresie perspektywicznym, ludność Gminy Dobrzyca zmniejszy się średnio o 4,9% w stosunku do stanu ludności w 2017 r. Uwarunkowania demograficzne stanowią istotny argument przemawiający za

racjonalizacją polityki przestrzennej. Nowe tereny przeznaczone pod zainwestowanie, przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową, powinny uwzględniać:

- faktyczne zmiany w zakresie przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
- tendencje w zakresie wzrostu średniej powierzchni mieszkań i potrzebę poprawy warunków zamieszkania w zakładanej perspektywie planistycznej,
- prognozowaną depopulację obszaru gminy.

Określając prognozowaną liczbę ludności w 2050 r. (w perspektywie 30-letniej) bazowano na opracowaniu GUS z 201 roku „Prognoza ludności na lata 2014-2050”. Prognoza przy założeniu o systematycznym, powolnym wzroście intensywności urodzeń, wobec obserwowanych dynamicznych zmian społeczno-ekonomicznych i kulturowych, mających istotny wpływ na wzorce zachowań demograficznych i migracyjnych. Niniejsza publikacja zawiera założenia i analizę przewidywanych trendów zmian w przebiegu procesów demograficznych (płodności i umieralności), kierunków i rozmiarów ruchów migracyjnych definitywnych oraz wyniki prognozy ludności do 2050 r. sporządzonej na podstawie przyjętych wariantów założeń. Analizując prognozowane zmiany liczby ludności dla gmin miejsko-wiejskich w województwie wielkopolskim, przyjmuje się iż dla gminy Dobrzyca w roku 2050 roku spadek liczby ludności w stosunku do stanu obecnego wyniesie 6%. Zatem prognozowana liczba ludności w roku 2050 – 7719 mieszkańców.

4. Analiza społeczna

Na podstawie danych udostępnionych przez GUS w poniżej tabeli zostały przedstawione dane dotyczące zasobów mieszkaniowych:

2017r.	GMINA DOBRZYCA
Liczba mieszkań	2115
Powierzchnia użytkowa mieszkań	219863
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,9
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m ²	104,0
Przeciętna powierzchnia użytkowa w m ² na jedną osobę	26,7
LUDNOŚĆ	8228

Tabela 1- Zasoby mieszkaniowe w 2017 roku (Źródło: GUS)

Rynek pracy

Udział ludzi w wieku produkcyjnym na rok 2018 wynosi ok. 61%. Liczba osób zatrudnionych przez ostatnie 15 lat wzrosła o około 229 osoby. Około 55,2% zatrudnionych w gminie, to kobiety. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Dobrzyca do pracy w innych gminach wyjeżdża 604. Natomiast do gminy Dobrzyca z innych gmin przyjeżdża około 496 osób, a to oznacza, że saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy jest ujemne i wynosi około 108. Gmina ma charakter rolniczo-przemysłowy z wysokim poziomem produkcji rolnej i dużą aktywnością gospodarczą. W roku 2017 w sektorze rolniczym pracowało około 38,9% aktywnych zawodowo, w przemyśle i budownictwie 25,1%, w sektorze usługowym 12,6%, a w sektorze finansowym 1,2%.

W 2018 roku na terenie gminy Dobrzyca funkcjonowało 589 zarejestrowanych podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w systemie REGON. Do sektora prywatnego należały 571 podmioty gospodarcze, co stanowi 97,7% ogółu zarejestrowanych jednostek, natomiast do sektora publicznego należały pozostałe 18 jednostki. Liczba podmiotów gospodarczych w poszczególnych sekcjach PKD2007 została przedstawiona w poniższej tabeli.

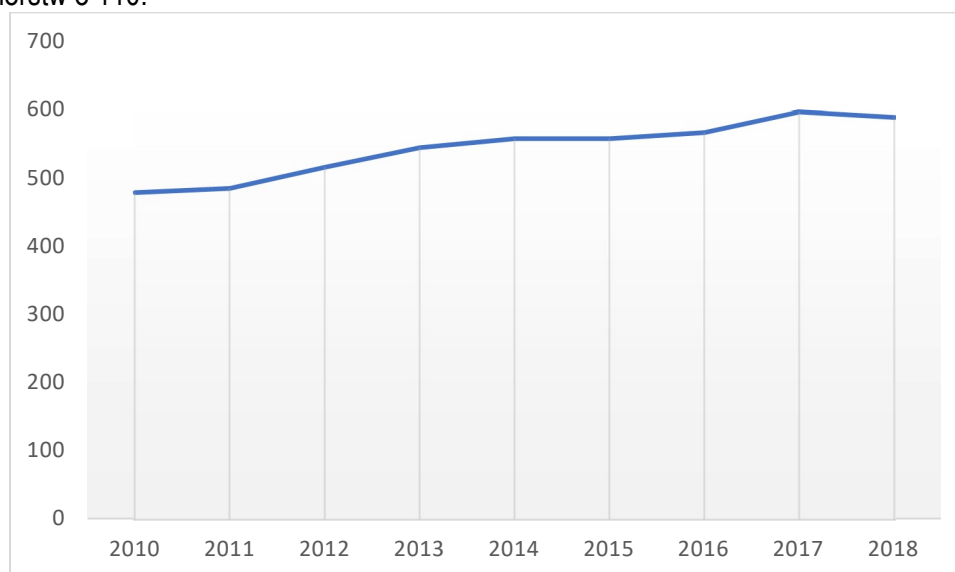
Sekcje PKD2007		liczba podmiotów działających		liczba podmiotów ogółem	% udział liczby podmiotów w poszczególnych sekcjach
		na terenie miasta	na terenie wiejskim		
sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	10	19	29	4,9%
sekcja B	Górnictwo i wydobywanie	1	0	1	0,2%
sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe	34	57	91	15,4%
sekcja D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	0	0	0,0%
sekcja E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	3	0	3	0,5%
sekcja F	Budownictwo	31	54	85	14,4%

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

sekcja G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	81	67	148	25,1%
sekcja H	Transport i gospodarka magazynowa	12	14	26	4,4%
sekcja I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	3	3	6	1,0%
sekcja J	Informacja i komunikacja	4	2	6	1,0%
sekcja K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	6	6	12	2,0%
sekcja L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	14	3	17	2,9%
sekcja M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	23	13	36	6,1%
sekcja N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	7	6	13	2,2%
sekcja O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	3	8	11	1,9%
sekcja P	Edukacja	13	14	27	4,6%
sekcja Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna	15	10	25	4,2%
sekcja R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	5	5	10	1,7%
sekcja S i T	Pozostała działalność usługowa; gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby	20	23	43	7,3%
sekcja U	Organizacje i zespoły eksterytorialne	0	0	0	0,0%
	SUMA:	285	304	589	100,0%

Tabela 2 Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON wg sekcji PKD2007 w 2018 r. (Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, 2019)

Ostatnie lata wykazały wzrost gospodarczy gminy. W ciągu ostatnich lat wzrosła liczba przedsiębiorstw o 110.



Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

Rysunek 5 – Liczba podmiotów gospodarki narodowej w latach 2010-2018 w gminie Dobrzyca (Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, 2019)

Zatrudnienie i bezrobocie

W Dobrzycy zlokalizowana jest większość zakładów pracy, dlatego stanowi on główny ośrodek zatrudnienia dla mieszkańców gminy. W 2017 r. gmina Dobrzyca była głównym miejscem pracy dla 1802 osób (1374 osoby w mieście i 428 osób na terenach wiejskich). Zmiany w liczbie osób zatrudnionych w latach 2008-2017 przedstawia poniższa tabela.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ogółem	1 506	1 498	1 530	1 579	1 601	1 697	1 735	1 824	1 914	1 802
mężczyźni	610	639	649	702	732	753	753	765	831	808
kobiety	896	859	881	877	869	944	982	1 059	1 083	994

Tabela 3 Pracujący w gminie wg płci (Opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS, 2019)

W 2018 r. na terenie gminy Dobrzyca zarejestrowane było 107 osób bezrobotnych, co na tle powiatu pleszewskiego stanowi 12% bezrobotnych. Bezrobocie rejestrowane w gminie Dobrzyca wynosiło w 2018 roku 2,2%.

Większą część tej grupy stanowiły kobiety w wysokości 64,5%. Na poniższej tabeli możemy zaobserwować ciągły spadek bezrobocia.

	Bezrobotni zarejestrowani wg płci	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gmina Dobrzyca	ogółem	341	332	240	153	149	96	107
	mężczyźni	157	151	113	64	59	38	38
	kobiety	184	181	127	89	90	58	69
Powiat pleszewski	ogółem	3 231	3 406	2 349	1 652	1 332	911	895
	mężczyźni	1 407	1 530	999	609	480	325	321
	kobiety	1 824	1 876	1 350	1 043	852	586	574

Tabela 4 Liczba osób bezrobotnych w gminie Dobrzyca oraz powiatu pleszewskiego w latach 2012-2018 (Opracowanie Własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS)

Mieszkalnictwo

W gminie Dobrzyca dominuje mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W 2018 roku liczba lokali mieszkalnych w gminie Dobrzyca wynosiła 2125 mieszkań. W tym 905 w mieście Dobrzyca, natomiast na terenach wiejskich 1220 mieszkań. Mieszkania w budynkach zamieszkania zbiorowego – budynki wielorodzinne – . Budynki mieszkalne jednorodzinne – . W ciągu 10 lat liczba mieszkań zwiększyła się o 69.

Kultura

Na terenie gminy działa Muzeum: Zespół Pałacowo-Parkowy w Dobrzycy, Gminne Centrum Kultury w Dobrzycy w tym Gminna Biblioteka Publiczna i biblioteki filialne w Sośnicy i Koźmińcu oraz 7 punktów bibliotecznych. Stan księgozbioru na koniec 2005 wynosił 41 523 woluminów.

Poza tym w zasobach Gminy jest: sala wiejska w Polskich Olędрах, Domy Strażaka w Sośnicy i Galewie, remizy strażackie w Fabianowie i Izbicznie.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

Do działalności kulturalnej włączają się aktywnie szkoły (Szkoła Podstawowa i Gimnazjum), samorządy wiejskie, organizacje społeczne, jak: Koło Gospodyń Wiejskich, Ochotnicza Straż Pożarna, Koła Katolickiego Stowarzyszenia Młodzieży.

W Centrum Kultury działa m.in.: klub seniora, ognisko muzyczne, siłownia kulturalistyczna, świetlica ze stołem bilardowym. Chlubą gminy jest orkiestra dęta. Organizowanych jest wiele imprez, jak wystawy gminne, turnieje wsi, konkursy m.in. pt. „Moja mała Ojczyzna”

Od 1990 roku działa w Dobrzycy Towarzystwo Miłośników Ziemi Dobrzyckiej, które działa przede wszystkim na rzecz kulturalnego rozwoju gminy. Upowszechnia jej historię, promuje walory przyrodnicze, turystyczne i krajoznawcze oraz lokalną twórczość artystyczną. Wydaje biuletyn Notatki Dobrzyckie. Organizuje prelekcje, wystawy, konkursy, wycieczki krajoznawcze i uroczystości rocznicowe. Dzięki staraniom Towarzystwa upamiętniono tablicami osoby zasłużone dla gminy Dobrzyca. Jest głównym organizatorem Zaduszek Mikołajczykowskich, odbywających się w rocznicę śmierci premiera Stanisława Mikołajczyka.

W 2006 roku reaktywowano Bractwo Strzeleckie pw. św. Tekli. W ten sposób nawiązano do pięknej tradycji Bractwa Strzeleckiego w Dobrzycy, które zostało założone w 1802 r. i działało przy kościele parafialnym w Dobrzycy.

Na terenie gminy działalność prowadzą następujące ośrodki kultury:

- Gminne Centrum Kultury, Dobrzyca, ul. Koźmińska 10
- Gminna Biblioteka Publiczna w Dobrzycy, ul. Koźmińska 10
- Filia Biblioteczna w Koźmińcu, Koźminiec 92
- Filia Biblioteczna w Sośnicy, Sośnica 35

Lp.	Miejscowość	Adres Sali wiejskiej
1	Dobrzyca	ul. Koźmińska 10 (Gminne Centrum Kultury)
2	Dobrzyca Nowy Świat	ul. Krotoszyńska 45
3	Fabianów	ul. Przemysłowa 4A
4	Galew	Galew 70A
5	Izbiczno	Izbiczno 23
6	Karminiek	ul. Szkolna 5
7	Karminiec	Karminiec 14
8	Koźminiec	Koźminiec 92
9	Polskie Olędry	Polskie Olędry 2
10	Sośnica	Sośnica 37
11	Sośniczka	Sośniczka 14
12	Strzyżew	Strzyżew 25A
13	Trzebin	Trzebin 10
14	Trzebowa	Trzebowa 4C

Tab. nr Wykaz sal wiejskich w gminie Dobrzyca

5. Analiza ekonomiczna

Wydatki

Suma wydatków z budżetu gminy Dobrzyca wyniosła w 2016 roku 29,7 mln złotych, co daje 3,6 tysięcy złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 21.7% w porównaniu do roku 2015. Największa część budżetu gminy Dobrzyca została przeznaczona na:

- pomoc społeczną (35.9%),
- oświatę i wychowanie (31.8%),
- administrację publiczną (8.3%).

Wydatki inwestycyjne stanowiły 3,2 mln złotych, czyli 10,9% wydatków ogółem.

Suma dochodów do budżetu gminy Dobrzyca wyniosła w 2016 roku 30,9 mln złotych, co daje 3,7 tysięcy złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 24.1% w porównaniu do roku 2015.

Dochody

Największa część dochodów wygenerował dział tj.:

- różne rozliczenia (30.9%),
- pomoc społeczna (30.3%),
- dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (27.9%).

W budżecie gminy Dobrzyca wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 421 złotych na mieszkańca (11,2%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 28,0 złotych na mieszkańca (0,7%).

6. Analiza środowiskowa

Ukształtowanie i rzeźba terenu

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.

W ogólnej powierzchni gminy 11 671 ha, użytki rolne zajmują 10 336 ha (88,6%), grunty leśne zadrzewione i zakrzewione – 841 ha (7,2%) i pozostałe 494 ha (4,2%). Bogactwem naturalnym gminy są dobre grunty (56% II kl. i 25,5% IV kl.)

W rolnictwie dominują indywidualne gospodarstwa rolne. Jest ich 906. Uprawia się w nich przede wszystkim zboża, ziemniaki, buraki cukrowe, rzepak. W produkcji zwierzęcej dominuje chów trzody chlewnej. 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.

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.

Obszary i obiekty prawnie chronione

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

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

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

7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Wnioski wynikające z analiz poprzedzających przeprowadzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

Prognozy demograficzne wykazują, iż ludność w gminie zmniejszy się. Zakłada się, iż w przeciągu 30 lat liczba populacji spadnie o ok. 6%. Trend zmniejszającej się ludności jest zatem odzwierciedleniem sytuacji ogólnopolskiej w gminach o podobnych uwarunkowaniach. Struktura wieku ludności w gminie wskazuje na trend starzenia się społeczeństwa.

W ostatnich latach w gminie obserwuje się wzrost liczby przedsiębiorstw, znaczny spadek bezrobocia.

Przeprowadzone analizy demograficzne, społeczne, ekonomiczne i środowiskowe są materiałem wyjściowym, w oparciu o który należy wskazać zapotrzebowanie na tereny inwestycyjne. Stan istniejący oraz prognozowany, a także przyjęte wskaźniki są podstawą do opracowania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Aby obliczyć chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę rozpoznano obecną strukturę zagospodarowania terenów w oparciu o funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Cały obszar gminy pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Poniższy wykaz prezentuje w formie tabel bilans powierzchni użytkowania terenów w podziale na funkcje w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

BILANS POWIERZCHNI				
OBRĘB	GMINA DOBRZYCA	187	18739	
	POWIERZCHNIA	[km ²]	[ha]	[%]
CZARNUSZKA	Powierzchnia całkowita obrębu	5	499,73	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	5	499,73	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,21	21,24	4,25%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,08	7,73	1,55%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,12	12,32	2,47%
	Funkcja usługowa [U]	0,02	1,45	0,29%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,00	0,03	0,01%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,09	8,89	1,78%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	4,44	443,57	88,76%
	Infrastruktura techniczna	0,17	16,85	3,37%
	inne	0,09	8,89	1,78%
OBRĘB	POWIERZCHNIA	[km ²]	[ha]	[%]
DOBRZYCA	Powierzchnia całkowita obrębu	19,81	1981,28	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	19,81	1981,28	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	2,63	263,43	13,30%

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	1,62	162,37	8,20%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	1,31	131,19	6,62%
	Funkcja usługowa [U]	0,27	26,71	1,35%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,14	13,88	0,70%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,12	12,44	0,63%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,82	82,05	4,14%
	Funkcja rolnicza [R]	14,40	1439,62	72,66%
	Infrastruktura techniczna	0,90	89,57	4,52%
	inne	0,24	23,45	1,18%
OBRĘB POWIERZCHNIA		[km²]	[ha]	[%]
FABIAŃ	Powierzchnia całkowita obrębu	5,31	530,86	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	5,31	530,86	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,65	65,04	12,25%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,26	26,21	4,94%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,42	42,22	7,95%
	Funkcja usługowa [U]	0,13	13,29	2,50%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,12	11,52	2,17%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,05	4,74	0,89%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,05	5,22	0,98%
	Funkcja rolnicza [R]	4,06	405,57	76,40%
	Infrastruktura techniczna	0,17	17,44	3,29%
	inne	0,05	4,65	0,88%
OBRĘB POWIERZCHNIA		[km²]	[ha]	[%]
GALEW	Powierzchnia całkowita obrębu	10,01	1000,64	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	10,01	1000,64	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,86	85,51	8,55%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,01	1,31	0,07%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,84	84,27	4,25%
	Funkcja usługowa [U]	0,01	1,14	0,06%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,00	0,17	0,01%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	8,78	878,06	44,32%
	Infrastruktura techniczna	0,30	30,32	1,53%
	inne	0,05	5,36	0,27%
OBRĘB POWIERZCHNIA		[km²]	[ha]	[%]

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

GUSTAWÓW	Powierzchnia całkowita obrębu	2,12	212,21	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	2,12	212,21	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,23	23,00	10,84%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,00	0,34	0,16%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,18	18,14	8,55%
	Funkcja usługowa [U]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,01	0,90	0,42%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,04	3,96	1,87%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	1,82	181,69	85,62%
	Infrastruktura techniczna	0,06	6,04	2,85%
	inne	0,01	1,13	0,53%

OBRĘB POWIERZCHNIA		[km²]	[ha]	[%]
IZBICZNO	Powierzchnia całkowita obrębu	5,1	509,74	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	5,1	509,74	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,41	40,87	8,02%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,00	0,21	0,04%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,40	40,30	7,91%
	Funkcja usługowa [U]	0,00	0,16	0,03%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,00	0,42	0,08%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	4,29	428,57	84,08%
	Infrastruktura techniczna	0,35	34,97	6,86%
	inne	0,05	5,12	1,00%
KARMIN	OBRĘB POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	12,46	1246,12	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	12,46	1246,12	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,21	21,01	1,69%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	4,92	491,78	39,46%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,05	4,63	0,37%
	Funkcja usługowa [U]	0,05	4,78	0,38%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,02	1,65	0,13%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,10	9,94	0,80%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	6,88	688,39	55,24%

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

OBRĘB	Infrastruktura techniczna	0,34	34,26	2,75%
	inne	0,11	10,68	0,86%
KARMINIEK	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	2,26	225,54	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	2,26	225,54	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,33	33,33	14,78%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,01	0,75	0,33%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,24	24,38	10,81%
	Funkcja usługowa [U]	0,02	2,33	1,03%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,06	5,61	2,49%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,01	1,15	0,51%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,01	0,72	0,32%
	Funkcja rolnicza [R]	1,81	181,07	80,28%
	Infrastruktura techniczna	0,09	8,78	3,89%
	inne	0,01	0,74	0,33%

OBRĘB	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
KARMINIEC	Powierzchnia całkowita obrębu	3,55	354,55	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	3,55	354,55	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	1,59	159,09	44,87%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,00	0,10	0,03%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,27	27,31	7,70%
	Funkcja usługowa [U]	0,01	1,07	0,30%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	3,10	310,31	87,52%
	Infrastruktura techniczna	0,14	14,14	3,99%
	inne	0,02	1,62	0,46%
OBRĘB	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
KOŹMINIEC	Powierzchnia całkowita obrębu	9,64	964,49	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	9,64	964,49	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	1,31	130,72	13,55%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,02	2,43	0,25%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	1,13	113,07	11,72%
	Funkcja usługowa [U]	0,03	3,23	0,33%

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,04	3,65	0,38%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,08	8,06	0,84%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,04	3,81	0,40%
	Funkcja rolnicza [R]	7,93	792,78	82,20%
	Infrastruktura techniczna	0,32	32,26	3,34%
	inne	0,05	5,21	0,54%
OBRĘB	POWIERZCHNIA	[km ²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	6,82	681,97	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	6,82	681,97	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,51	51,34	7,53%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
LUTYNIA	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	1,02	102,37	15,01%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,20	19,69	2,89%
	Funkcja usługowa [U]	0,23	22,69	3,33%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,22	21,47	3,15%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,06	6,44	0,94%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	4,20	420,10	61,60%
	Infrastruktura techniczna	0,31	30,84	4,52%
	inne	0,58	58,38	8,56%
OBRĘB	POWIERZCHNIA	[km ²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	7,50	750,50	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	7,50	750,50	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,92	91,67	12,21%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,87	86,85	11,57%
	Funkcja usługowa [U]	0,01	0,94	0,13%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,02	2,24	0,30%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,01	0,64	0,09%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,01	1,00	0,13%
	Funkcja rolnicza [R]	6,27	627,03	83,55%
	Infrastruktura techniczna	0,27	26,75	3,56%
POLSKIE OLEDRY	inne	0,05	5,04	0,67%
	POWIERZCHNIA	[km ²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	11,09	1108,78	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	11,09	1108,78	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,84	83,81	7,56%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,86	85,77	7,74%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,74	73,84	6,66%
SOŚNICA				

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

OBRĘB	Funkcja usługowa [U]	0,04	3,63	0,33%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,04	3,76	0,34%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,03	3,27	0,29%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,02	1,62	0,15%
	Funkcja rolnicza [R]	8,86	886,06	79,91%
	Infrastruktura techniczna	0,38	38,07	3,43%
	inne	0,13	12,76	1,15%
SOŚNICA	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	3,01	300,58	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	3,01	300,58	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,18	18,11	6,03%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,17	16,84	5,60%
	Funkcja usługowa [U]	0,00	0,29	0,10%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,01	0,99	0,33%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	2,72	271,55	90,34%
	Infrastruktura techniczna	0,08	7,88	2,62%
	inne	0,03	3,04	1,01%
STRZYŻEW	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	5,14	513,52	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	5,14	513,52	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,4	40,2	7,83%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,97	97,04	18,90%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,37	37,19	7,24%
	Funkcja usługowa [U]	0,00	0,43	0,08%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,03	2,59	0,50%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,01	0,70	0,14%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	3,63	363,18	70,72%
	Infrastruktura techniczna	0,10	10,06	1,96%
	inne	0,02	2,34	0,46%
TRZEBIN	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	4,25	425,01	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	4,25	425,01	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,50	50,34	11,84%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP				

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

OBRĘB TRZEBOWA	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,01	1,11	0,26%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,48	48,06	11,31%
	Funkcja usługowa [U]	0,01	0,68	0,16%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,00	0,41	0,10%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,01	1,20	0,28%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	3,61	360,96	84,93%
	Infrastruktura techniczna	0,09	8,84	2,08%
	inne	0,04	3,75	0,88%
	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita obrębu	4,08	408,16	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	4,08	408,16	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	0,16	16,00	3,92%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	0,90	90,04	22,06%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	0,08	8,34	2,04%
	Funkcja usługowa [U]	0,00	0,19	0,05%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,00	0,41	0,10%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,07	7,23	1,77%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,00	0,00	0,00%
	Funkcja rolnicza [R]	2,85	284,97	69,82%
	Infrastruktura techniczna	0,12	11,95	2,93%
	inne	0,05	5,05	1,24%

Tabela 5 - wykaz terenów z podziałem na funkcje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz obręby ewidencyjne (wsie) 2019 r
(Źródło: UMiG Dobrzyca)

Gmina i miasto Dobrzyca	POWIERZCHNIA	[km²]	[ha]	[%]
	Powierzchnia całkowita	117,7	11713,68	100,00%
	Powierzchnia pokrycia planami	117,7	11713,68	100,00%
	Powierzchnia zainwestowana	11,9	1194,71	10,19%
	Tereny specjalne	0	0	0,00%
	PRZEZNACZENIE TERENÓW W MPZP			
	Tereny lasów, zadrzewień i innych form zieleni	10,69	1069,56	9,13%
	Funkcja mieszkaniowa [MN, MW, RM]	7,88	788,64	6,73%
	Funkcja usługowa [U]	0,83	83,01	0,71%
	Funkcja mieszkaniowo - usługowa [MN/U, MW/U]	0,70	69,7	0,59%
	Funkcja przemysłowa [P]	0,69	68,66	0,58%
	Funkcja usługowo - przemysłowa [U/P]	0,94	94,42	0,81%
	Funkcja rolnicza [R]	89,63	8963,48	76,52%
	Infrastruktura techniczna, komunikacja	4,19	419,02	3,57%
	inne	1,57	157,21	1,34%

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

Tabela 6 - wykaz terenów z podziałem na funkcje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Dobrzyca - 2019 r
(Źródło: UMiG Dobrzyca)

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z warunków mieszkaniowych w Dobrzycy

Deficyt ilości powierzchni użytkowej mieszkań w Dobrzycy, określony na podstawie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, mniejszej od wskaźników w różnych jednostkach terytorialnych, wynosi obecnie od 8,2 do 109,4 tysięcy m². W poniższej tabeli podano w kol. 2, w odpowiednich wierszach – powierzchnię użytkową mieszkań w Dobrzycy: faktyczną z 2018 r. oraz teoretyczną, odpowiadającą poziomowi wskaźnika przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w innych jednostkach terytorialnych. (teoretyczna powierzchnia użytkowa mieszkań = wskaźnik dla określonej jednostki terytorialnej x liczba mieszkańców Dobrzyca w 2018 r.). Natomiast w kol. 3 pokazano obecny deficyt ilości powierzchni użytkowej mieszkań w Dobrzycy, wynikający z różnic pomiędzy teoretyczną, a faktyczną powierzchnią użytkową mieszkań w Dobrzycy.

ROK 2017		
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę	Powierzchnia użytkowa mieszkań w Dobrzycy odpowiadająca wskaźnikom w kol. 1	Deficyt powierzchni użytkowej mieszkań w Dobrzycy
m ²	m ²	m ²
26,7 (wskaźnik dla Dobrzyca)	219688	x
27,7 (wskaźnik dla subregionu północno-zachodniego)	227916	8228
28,2 (wskaźnik dla woj. wielkopolskiego)	232030	12342
27,8 (wskaźnik dla Polski)	228738	9050
27,9 (wskaźnik dla pow. pleszewskiego)	229561	9873
30,9 (wskaźnik dla Poznania)	254245	34557
31,8 (wskaźnik dla Warszawy)	261650	41962
34,9 (wskaźnik dla Wrocławia)	287157	67469
40,0 (wskaźnik na poziomie europejskim)	329120	109432

Dla porównania: poziomowi wskaźnika dla Warszawy odpowiada wskaźnik m.in. w Gołuchowie (31,5 m²) w powiecie pleszewskim lub w Mosinie (31,8 m²) w powiecie poznańskim, natomiast wskaźnikowi europejskiemu dorównuje Dopiewo w powiecie poznańskim (40,4 m²).

Tabela 7- Deficyt powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Dobrzyca w 2018 r. wynikający z nieodpowiednich warunków mieszkaniowych

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Dobrzycy jest mniejsza od wskaźnika na poziomie powiatu pleszewskiego, a także Poznania, Warszawy i Wrocławia oraz pozostałych podanych wskaźników. W stosunku do standardu europejskiego, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę w Dobrzycy jest mniejsza aż o 13,3 m². Deficyt powierzchni użytkowej mieszkań w stosunku do teoretycznej ilości powierzchni użytkowej spełniającej standardy europejskie wynosi obecnie około 109,4 tysięcy m².

Deficyt liczby mieszkań w horyzoncie 20 lat, z uwzględnieniem prognoz demograficznych

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

Pożądana liczba mieszkań na 1000 mieszkańców, niezbędna do osiągnięcia pod tym względem poziomu europejskiego, będzie maleć wraz z prognozowanym spadkiem liczby ludności w gminie. W perspektywie 20 lat, przy przewidywanej w 2035r. liczbie mieszkańców gminy, tak określona wielkość zasobu mieszkaniowego powinna wynosić 11,8 tysięcy mieszkań, a więc o 4150 mieszkań więcej niż obecnie.

Wyszczególnienie	Rok		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2040r. (wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego)	
	2017	2040		
liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	317,5	507		
liczba mieszkańców (tys. osób)	24,1	23,3		
liczba mieszkań	7652	11800	liczba mieszkań ^a	1700
			ilość powierzchni użytkowej ^b	176800 m ²

a - po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek

b - po zaokrągleniu do pełnych tysięcy

Tabela 8- Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 lat (2040r.), wynikające z wielkości zasobu mieszkaniowego

Oznacza to, że w każdym roku w tym okresie zasób mieszkaniowy powinien zwiększać się o około 80 mieszkań. Uwzględniając dotychczasowe tendencje rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Dobrzycy, wyrażające się średnią powierzchnią użytkową mieszkań, ilość łącznej powierzchni użytkowej nowej zabudowy mieszkaniowej wynosi 176800 m².

MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Pożądana łączna ilość powierzchni użytkowej mieszkań, niezbędna do osiągnięcia standardu europejskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę będzie maleć wraz z prognozowanym spadkiem liczby mieszkańców. W perspektywie 20. lat, łączna powierzchnia użytkowa mieszkań gwarantująca osiągnięcie poziomu europejskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę, powinna wynosić 304920 m², a więc o ponad 85100 m² więcej niż obecnie.

Wyszczególnienie	Lata		Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową do 2040r. (wynikające z jakości warunków mieszkaniowych)	
	2017	2040		
przeciętna pow. użytkowa mieszkania	26,7	40		
liczba mieszkańców (osoby)	8228	7623		
powierzchnia użytkowa mieszkań	219863	304920	ilość pow. użytkowej	85100
ilość powierzchni użytkowej z uwzględnieniem ubytków pow. użytkowej (5%) ^{a, b}				89300

^b - jak wynika z danych statystycznych, wzrost łącznej powierzchni użytkowej w ciągu roku jest mniejszy o około 5% od powierzchni użytkowej mieszkań oddawanych do użytku

Tabela 9- Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 lat (2040r.), wynikające z warunków mieszkaniowych

Dotychczasowe tempo zmian w zakresie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w Dobrzycy, powinno zwiększyć się do poziomu co najmniej 0,6 m² w ciągu roku (co w perspektywie 20 lat daje wzrost wskaźnika do 38,7 m² na osobę – biorąc pod uwagę prognozowaną liczbę mieszkańców w 2040r.). Oznacza to, że prawdopodobnie najkrótszym okresem, w którym możliwe będzie osiągnięcie wskaźnika na poziomie europejskim (przy większej dynamice zmian w zakresie powierzchni użytkowej mieszkań) lub na poziomie zbliżonym do standardu europejskiego jest 20 lat.

W związku z niepewnością procesów rozwojowych (1% rocznie w 20. Letniej perspektywie) oraz niepewnością co do tendencji demograficznych, zapotrzebowanie do zwiększa się o 20%. Niepewność ta wynika również z prawdopodobnego niewykorzystania pod zabudowę niektórych terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych (w związku z tym, teoretyczna chłonność terenów pod zabudowę w planach miejscowych w rzeczywistości będzie mniejsza [chłonność – możliwość lokalizacji w ich obrębie zabudowy mieszkaniowej jest jednak, zgodnie z przepisami, uwzględniona w bilansie terenów]).

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 lat	powierzchnia użytkowa
Maksymalne zapotrzebowanie wynikające z analiz	89300
po zwiększeniu 30%	
MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ ^a	116090

^a - po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek

Tabela 10- Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 lat wynikające z analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania o 30% w związku z niepewnością procesów rozwojowych

7.1 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji usługowej, w tym handlowej, określa się przy wzięciu pod uwagę dotychczasowych tendencji w zakresie rozwoju budownictwa tego rodzaju w ubiegłym dziesięcioleciu oraz z uwzględnieniem innych uwarunkowań, wpływających na prawdopodobne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową w perspektywie 20 lat. W latach 2005 - 2015 ilość nowej powierzchni użytkowej budynków usługowych (dane z GUS BDL) wyniosła 3,4 tys. m², w tym budynków handlowo-usługowych – 0,9 tys. m², biurowych – 0,6 tys. m², natomiast hoteli i budynków usług publicznych – 2,0 tys. m², nie odbiegając istotnie w tym zakresie od tej sytuacji w innych ośrodkach. Zakładając utrzymanie się tego trendu w perspektywie 20 lat, nowa powierzchnia zabudowy usługowej wyniesie w tym okresie łącznie 6,9 tys. m².

Ze względu na rozwój usług handlu w ubiegłych latach, zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji handlowej będzie się stopniowo zmniejszać, choć - jak wynika z branżowych analiz - nasycenie powierzchnią handlową, w tym nowoczesną, jest w Dobrzycy nadal na dość niskim poziomie w porównaniu z innymi miastami średniej wielkości w Polsce i istnieją w związku z tym potencjalne szanse na zwiększenie nowych powierzchni sprzedaży.

Pod względem pozostałych rodzajów usług w tym o funkcji usługowo-produkcyjnej i usługowo-magazynowej, a w pewnym stopniu także na powierzchnię biurową i hoteli zakłada się wzrost zapotrzebowania.

Zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej będzie związane również z potrzebami inwestycyjnymi w zakresie usług publicznych (m.in. obiekty sportu i kultury, a także oświaty). Przyjmuje się w związku z powyższym, zakładając utrzymanie dotychczasowego trendu w zakresie rozwoju zabudowy usługowej (pod względem łącznej ilości powierzchni użytkowej tej zabudowy) w okresie 20 lat - jako maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową różnego rodzaju o łącznej powierzchni użytkowej w ilości 6,9 tys. m². Po zwiększeniu zapotrzebowania o 2,5% w związku z niepewnością procesów rozwojowych, przyjmuje się do dalszych analiz maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji usługowej w ilości powierzchni użytkowej = 7,1 tys. m² w perspektywie 20 lat. Skalę dopuszczalnego zwiększenia zapotrzebowania zmniejszono do jedynie 2,5%, mając na uwadze, że wpływ na ilość powierzchni użytkowej zabudowy handlowo-usługowej w minionym dziesięcioleciu miały duże inwestycje w tym zakresie.

Na wielkość zapotrzebowania nie wpłyną istotnie procesy demograficzne.

7.2 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową

Wielkość maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną i magazynową (budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) określa się, biorąc pod uwagę sytuację ekonomiczną miasta oraz konieczność zróżnicowania bazy ekonomicznej, w tym rozwoju przedsiębiorczości mieszkańców, wzrostu dochodów budżetu miasta oraz sprostania konkurencji miast w otoczeniu, jako ośrodków miejsc pracy.

Konieczność rozwoju gospodarczego miasta powinno być jednym z głównych celów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową wynika z konieczności aktywizacji i zróżnicowania bazy ekonomicznej miasta, stworzenia możliwości rozwoju miejsc pracy w mieście - dla mieszkańców, znajdujących obecnie zatrudnienie w innych konkurencyjnych ośrodkach w otoczeniu sub- i regionalnym. Rozwój bazy gospodarczej jest również niezbędny ze względów finansowych (wzrost wpływów do budżetu miasta z różnego typu podatków związanych z działalnością gospodarczą, w tym związanych z zabudową [dochodowe, od nieruchomości]).

Pobudzenie rynku pracy w mieście w sposób oczywisty wiązać się będzie ze zwiększonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę produkcyjno-magazynową.

Dotychczas, jak wynika z analiz dotyczących ruchu budowlanego w Dobrzycy i w ośrodkach w otoczeniu sub- i regionalnym w ubiegłym 10-leciu, liczba i powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych (oddanych do użytkowania i rozbudowanych) była zdecydowanie mniejsza w porównaniu z tymi ośrodkami.

Miasto	Nowa powierzchnia użytkowa (pu) budynków przemysłowych i magazynowych w latach 2006-2015	Różnica między nową pu budynków przemysłowych i magazynowych w Dobrzycy i w innych miastach	Dynamika wzrostu nowej powierzchni użytkowej (Dobrzyca = 100)
1	m ² 2	m ² 3	m ² 4
Dobrzyca	15 782	x	100
Poznań	391561	-375 779	2481
Kalisz	134800	-119 018	854
Ostrów Wielkopolski (1)	85003	-69 221	539
Ostrów Wielkopolski (2)	30805	-15 023	195
Pleszew	60591	-44 809	384
Krotoszyn	97295	-81 513	616
Jarocin	92243	-76 461	584

Tabela 11- Nowa powierzchnia użytkowa budynków przemysłowych i magazynowych oddanych do użytkowania i rozbudowanych w Dobrzycy i w wybranych ośrodkach w okresie 2006-2015 [Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, a budynki oddane do użytkowania i rozbudowywane]

W celu dokonania określenia maksymalnego zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i produkcyjno-magazynową porównano dotychczasowe zapotrzebowanie z udziałem nowej powierzchni użytkowej budynków w gminie Dobrzyca w nowej powierzchni użytkowej wszystkich budynków w województwie w podziale na rodzaje budynków niemieszkalnych (tabela nr 9) oraz w porównaniu z prognozowanym wzrostem gospodarczym Polski (tabela nr 10).

Niezbędne zwiększenie dynamiki rozwoju działalności gospodarczych, wymagać będzie większych inwestycji budowlanych w zakresie budynków przemysłowych i magazynowych.

Udział nowej powierzchni użytkowej budynków ^a w okresie 2010-2015 w gminie Dobrzyca w nowej powierzchni użytkowej tych budynków w powiecie pleszewskim			
ogółem (wszystkie rodzaje budynków)	budynków niemieszkalnych ^b	przemysłowo- magazynowych	handlowo- usługowych i biurowych
4,8	6,2	17,1	3,1

Tabela 12- Udział nowej powierzchni użytkowej budynków w Dobrzycy w nowej powierzchni użytkowej wszystkich budynków w województwie w podziale na rodzaje budynków niemieszkalnych. Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS. ^a Powierzchnia użytkowa nowych budynków oddanych do użytkowania w okresie 2010-2015 oraz budynków rozbudowywanych w tym okresie. ^b Budynki niemieszkalne obejmują również budynki zbiorowego zamieszkania.

powierzchnia użytkowa (m²)			
w okresie 2005-2015	w dziesięcioleciu w perspektywie 20 lat		
	wariant 1 ^a	wariant 2 ^b	wariant 3 ^c
15 782	38262	27734	32998
maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w ciągu 20 lat			65996
po zwiększeniu o 10%			
MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ PRODUKCYJNO-MAGAZYNOWĄ ^d			72596

^a wariant 1 – na podstawie sumy nowej powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowo-magazynowej pomnożonej przez średni jej wzrost na przestrzeni lat 2005-2015, ^b wariant 2 – wzrost nowej zabudowy przemysłowej i magazynowej na przestrzeni kolejnych 10 lat przy użyciu średniego wskaźnika PKB z lat 2005-2015, ^c wariant 3 - średnia z ilości powierzchni użytkowej w wariantach 1 i 2, ^d po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek tysięcy w dół

Tabela 13- Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji produkcyjno-magazynowej w perspektywie 20 lat według wariantowych analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania w związku z niepewnością procesów rozwojowych

Mając na uwadze powyższe przyjmuje się do dalszych analiz maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji produkcyjno-magazynowej w ilości powierzchni użytkowej = 72596 m² w perspektywie 20 lat.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową (dające się zrealizować) w perspektywie 20 lat, zwiększono o 10% (mając na uwadze ograniczone możliwości lokalizacyjne) w związku z niepewnością procesów rozwojowych.

7.3 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę - PODSUMOWANIE

Z powyższej analizy oszacowano maksymalne zapotrzebowanie z uwzględnieniem dotychczasowego rozwoju w okresie ostatnich 10 lat oraz prognoz rozwoju gminy.

Po zwiększeniu zapotrzebowania ze względu na niepewność procesów rozwojowych w 20-letniej perspektywie (o 2,5% w przypadku zabudowy usługowej, 10% dla zabudowy produkcyjno-magazynowej i 30% dla zabudowy mieszkaniowej [o niespełna 15% w odniesieniu do zabudowy, bez podziału na jej funkcje), maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, bez względu na jej funkcje, określa się w ilości powierzchni użytkowej = 195726m².

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 20 lat	wynikające z analiz	zwiększenie zapotrzebowania (%)	po zwiększeniu zapotrzebowania
	powierzchnia użytkowa (m ²)		powierzchnia użytkowa (m ²)
zabudowa mieszkaniowa	89300	30%	116090
zabudowa usługowa	6868	2,5%	7040
zabudowa produkcyjno-magazynowa	65996	10%	72596
RAZEM	162164	x	195726

Tabela 14- Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 20 lat

8. Oszacowanie chłonności terenów

W celu oszacowania chłonności przeanalizowano:

- obszary o wykształconej i zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej rozumianej, jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej, w podziale na funkcje zabudowy – tereny A
- obszary położone na terenie gminy, przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż w punkcie powyżej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje – tereny B

Zgodnie z art. 10 ust. 5 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2016 poz. 778 ze zm.) obliczono chłonność terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach gminy Dobrzyca. Określenie granic struktury funkcjonalno – przestrzennej nastąpiło w wyniku analizy dokumentu obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Do oszacowania chłonności wzięto pod uwagę również istniejące zainwestowanie.

Przy obliczaniu chłonności terenów położonych w Dobrzycy w ramach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę, że zwarta zabudowa, to zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekracza 100 m. Natomiast jako obszar zwartej zabudowy przyjęto obwiednię prowadzoną w odległości 50 m od zewnętrznych krawędzi skrajnych budynków tworzących zwartą zabudowę lub po zewnętrznych granicach działek, na których położone są te budynki, jeśli ich odległość od tych granic jest mniejsza niż 50 m. Dodatkowo włączenie tych obszarów nie będzie się wiązało z koniecznością realizacji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

8.1 Oszacowanie chłonności terenów mieszkalnych

Poniżej przedstawione zostały obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych

Powierzchnia terenów (ha) w mpzp	Powierzchnia zainwestowana	Powierzchnia do zainwestowania	Chłonność terenu ^a	Chłonność terenu po odjęciu terenów komunikacji ^b
1	2	3	4	5
A. Chłonność terenów mieszkaniowych na obszarach o wykształconej i zwartej strukturze				
321	166	155	78	62
B. Chłonność terenów mieszkaniowych według miejscowych planów poza terenami A				
485	242	243	194	146

a - dla terenów w planach miejscowych przyjęto współczynnik 0,8; dla terenów poza planami współczynnik wynosi 0,5

b - dla terenów w planach miejscowych przyjęto 25% terenów komunikacyjnych, natomiast na terenach poza planami ustalono 20% terenów komunikacyjnych

Tabela 15- Chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy
Dobrzyca
Analizy i bilans terenów

Chłonność powierzchni zabudowy mieszkaniowej (w ha)			
	Zabudowa dla terenów A		Zabudowa dla terenów B
	Zabudowa jednorodzinna	Zabudowa wielorodzinna	
Wskaźnik dla zabudowy mieszkaniowej ^a	0,95	0,05	x
Powierzchnia zabudowy w ha	58,9	3,1	146
Średnia pow. działki	500	1000	500
Liczba działek	1178	31	2920
Średnia pow. użyt. budynku ^b	118,0	1000	118,0
Chłonność pow. użytkowej	139,0	31,0	344,6
	170,0		
Suma:	514,6		

a - na podstawie własnych analiz wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

b - średnia pow. użytkowa dla powiatu pleszewskiego i województwa wielkopolskiego z BDL GUS; średnia pow. użytkowa budynku wielorodzinnego została przyjęta

Tabela 16- Chłonność powierzchni zabudowy mieszkaniowej w m² powierzchni użytkowej w podziale na zabudowę jedno- i wielorodzinną

8.2 Oszacowanie chłonności terenów przemysłowych

Poniżej przedstawione zostały obliczenia chłonności terenów przemysłowych, magazynowych wraz z ujęciem przestrzeni produkcyjno-usługowych.

Powierzchnia terenów (ha)	Powierzchnia zainwestowana	Powierzchnia do zainwestowania	Chłonność terenu po odjęciu terenów komunikacji ^a
1	2	3	4
A. Chłonność terenów przemysłowych na obszarach o wykształconej i zwartej strukturze			
37	3	34	27
B. Chłonność terenów przemysłowych według miejscowych planów poza terenami A			
121	54	67	60

a - dla terenów w planach miejscowych przyjęto 10% terenów komunikacyjnych, natomiast na terenach poza planami ustalono 20% terenów komunikacyjnych

Tabela 17- Chłonność terenów pod zabudowę przemysłową

8.3 Oszacowanie chłonności terenów usługowych

Poniżej przedstawione zostały obliczenia chłonności terenów usługowych.

Powierzchnia terenów (ha)	Powierzchnia zainwestowana	Powierzchnia do zainwestowania	Chłonność terenu po odjęciu terenów komunikacji ^a
1	2	3	4
A. Chłonność terenów usługowych na obszarach o wykształconej i zwartej strukturze			
36	10	26	22
B. Chłonność terenów usługowych według miejscowych planów poza terenami A			
62	11	51	43

a - dla terenów ustalono 15% terenów komunikacyjnych

Tabela 18- Chłonność terenów pod zabudowę usługową wg MPZP

8.4 Oszacowanie chłonności terenów - podsumowanie

Po uwzględnieniu powyższej analizy wyznaczono chłonność terenów z podziałem na funkcje zabudowy. Poniższa tabela przedstawia zestawienie chłonności terenów w powierzchni użytkowej.

Funkcja terenu	Teren B					Teren A	Powierzchnia terenów w całej gminie
	Powierzchnia terenów (ha)		Pow. Terenów pod zabudowę (bez komunikacji) (ha)	Pow. użytkowa nowej zabudowy (m2)	Tereny komunikacji	Pow. użytkowa nowej zabudowy (m2)	
	zainwestowanych	mpzp					
1	2	2a	3	4	5	6	7
Mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa Usługowa	167	331	182	25268	25%	108900	165359
	48	83	35	175000 (wsp.int.0,5)	15%	23800	52550
Przemysłowa	103	163	60	240000 (wsp.int.0,4)	10%	144000	204000

Tabela 19- Zestawienie chłonności powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje dla gminy i miasta Dobrzyca

9. Porównanie w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z podziałem na funkcję

Podstawowym założeniem niniejszego opracowania jest stwierdzenie potrzeby tworzenia nowych powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcję w granicach administracyjnych gminy i miasta Dobrzyca.

Poniższa tabela wskazuje różnicę maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do oszacowanej chłonności terenów położonych w zwartych jednostkach strukturalno-przestrzennych oraz obszarów znajdujących się w MPZP poza granicami terenów o zwartej zabudowie.

Funkcja terenu	Chłonność terenów zabudowy w m ² powierzchni użytkowej	Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnie użytkową [m ²]	Różnica	Czy jest zapotrzebowanie nową zabudowę
1	2	3	4	5
Mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa	229840	252686	-79772	TAK
Usługowa	73347	115500	-20841	TAK
Przemysłowa	213000	270723	-66723	TAK
RAZEM	516187	638909	-167336	TAK

Tabela 20- Porównanie aktualnej chłonności terenów z maksymalnym zapotrzebowaniem na nową powierzchnię użytkową zabudowy w podziale na funkcje terenu

PODSUMOWANIE

Na podstawie powyższej tabeli jednoznacznie można stwierdzić iż na terenie miasta i gminy Dobrzyca chłonność terenu jest niewystarczająca w stosunku do maksymalnego zapotrzebowania, a co za tym idzie jest możliwe zwiększanie powierzchni użytkowej zabudowy istniejących terenów bez względu na ich docelową funkcję.

10. Finansowanie inwestycji związanych z infrastrukturą społeczną, techniczną i komunikacyjną

Działania gminy związane z nakładami i przychodami finansowymi przedstawione w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2019-2032 wykazują, że kondycja finansowa gminy pozwala na realizację wielu działań związanych z utrzymaniem pożądanego poziomu rozwoju. Jednocześnie gmina posiada pewne możliwości dostosowania polityki finansowej do aktualnych potrzeb występujących na jej obszarze. Możliwości finansowe gminy związane z realizacją nowej infrastruktury należy uznać za wystarczające w zakresie potrzeb opisanych w obowiązujących planach miejscowych. Należy przyjąć, że tereny wyznaczone w Studium jako nowe tereny inwestycji mieszkaniowych, usługowych czy przemysłowych nie skutkują w całości koniecznością realizowania zadań własnych gminy i zwiększania jej obciążeń finansowych. Można przypuszczać, że realizacja Studium odbywać się będzie etapowo, a plany miejscowe w sposób planowy będą uchwalane w ramach strategicznego działania gminy, nie powodując nadmiernych kolizji w budżecie i dodatkowych, ponadprzeciętnych wydatków.

Do podstawowych źródeł finansowania należy zaliczyć:

- z własnych źródeł finansowania tj. budżetu gminy,
- ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy,
- poprzez absorpcję środków zewnętrznych, tj. z funduszy strukturalnych UE,
- w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego,
- dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych,
- innych środków zewnętrznych.

Na uwadze należy również mieć, iż plany miejscowe nie posiadają harmonogramu realizacji, a na terenie gminy wydawane są głównie decyzje o warunkach zabudowy, których kierunki zagospodarowania nie zawsze są zgodne z polityką przestrzenną gminy - należy odpowiednio reagować na obserwowane zjawiska demograficzne, wyprzedzając trendy i przygotowując prawo miejscowe dla nowych terenów.