

BURMISTRZ GMINY DOBRZYCA

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRZYCA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA I POLITYKA PRZESTRZENNA

DOBRZYCA 2022 r.

Wykonawcy

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM

DASTORE Sp. z o.o. Ostrów Wielkopolski

w składzie:

1. mgr inż. Katarzyna Jastrzębska – Domagała – główny projektant
2. mgr inż. arch. Maria Jastrzębska – projektant
3. mgr Jadwiga Koryńska – projektant
4. mgr inż. Marcin Domagała – projektant
5. mgr inż. Michał Knopik – projektant
6. mgr inż. Agnieszka Hasek - projektant

Spis treści

1.	Wprowadzenie	4
2.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.	4
2.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego – uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	4
2.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	5
2.3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu.	31
2.3.1.	System przyrodniczy oraz obiekty i obszary objęte ochroną	32
2.3.2.	Ogólne zasady ochrony środowiska	33
2.3.3.	Zasady ochrony powierzchni ziemi i gleb	34
2.3.4.	Zasady ochrony powietrza atmosferycznego.....	34
2.3.5.	Zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych	34
2.4.4.	Zasady ochrony akustycznej	35
2.4.5.	W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym.....	36
2.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	36
2.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	38
2.5.1.	Cele polityki rozwoju transportu	38
2.5.2.	Rozwój systemów komunikacji	39
2.5.3.	Ruch rowerowy i pieszy	40
2.5.4.	Wytyczne do kształtowania obsługi w zakresie parkowania pojazdów	41
2.5.5.	Ogólne kierunki rozwoju pozostałej infrastruktury technicznej	42
2.5.6.	Zaopatrzenie w wodę.....	42
2.5.7.	Gospodarka ściekami	42
2.5.8.	Wody opadowe i roztopowe	43
2.5.9.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	43
2.5.9.1.	Ustalenia dotyczące linii 400 kV	43
2.5.9.2.	Ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych	44
2.5.9.3.	W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:	45
2.5.10.	Zaopatrzenie w gaz	45
2.5.10.1.	W zakresie przebiegu istniejących gazociągów	45
2.5.10.2.	W zakresie odwiertów	45

2.5.10.3.	W zakresie zaopatrzenia w gaz:	46
2.5.11.	Gospodarka ciepła.....	46
2.5.12.	System telekomunikacyjny	46
2.5.13.	Gospodarka odpadami.....	47
2.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	47
2.6.1.	Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu lokalnym	47
2.6.2.	Zadania inwestycyjne o znaczeniu lokalnym	47
2.6.3.	Polityka gminy w zakresie mieszkalnictwa	48
2.6.4.	Polityka gminy w zakresie poprawy obsługi ludności.....	48
2.6.5.	Polityka gminy w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju pozarolniczych funkcji.....	49
2.7.	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	49
2.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	52
2.8.1.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.....	52
2.8.2.	Obszary przestrzeni publicznej	52
2.8.3.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	52
2.8.4.	Tereny górnicze	52
2.9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	52
2.10.	Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.	53
2.11.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	54
2.12.	Obszary przestrzeni publicznej.	55
2.13.	Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	55
2.14.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	56
2.14.1.	Kierunki i zasady przekształceń rolniczej przestrzeni produkcyjnej	56
2.14.2.	Kierunki i zasady przekształceń leśnej przestrzeni produkcyjnej	58
2.15.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	59
2.16.	Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.	59

2.17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.	59
2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.	59
2.19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	60
2.20. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	60
2.21. Obszary zdegradowane.	60
3. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM	61

1. Wprowadzenie

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, konieczności zachowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz spójności zapisów Studium z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, niezbędnym stało się sporządzenie niniejszej nowego studium. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawowym dokumentem dla władz samorządowych gminy, na podstawie którego powinna być prowadzona polityka i strategia działań, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego, a także w sferze społeczno - gospodarczej i ekologicznej, które bezpośrednio lub pośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno-przestrzennego.

Gmina ma stać się prężnym obszarem południowej Wielkopolski: atrakcyjnym, nowoczesnym, przyjaznym dla mieszkańców, inwestorów, turystów oraz osób ze szczególnymi potrzebami, w którym zrównoważony rozwój gwarantuje wysoką jakość życia przy poszanowaniu dziedzictwa kultury, tradycji i walorów środowiska naturalnego.

Z punktu widzenia celów, którym służy Studium cele realizowane będą w poszczególnych obszarach problemowych, uwzględniających:

- ▣ rozwój budownictwa mieszkaniowego;
- ▣ ochronę środowiska naturalnego;
- ▣ rozbudowę infrastruktury technicznej;
- ▣ podniesienie poziomu atrakcyjności turystycznej i inwestycyjnej gminy;
- ▣ zwiększenie bezpieczeństwa w gminie;
- ▣ rozbudowę i modernizację bazy sportowo-rekreacyjnej;
- ▣ promocję i tworzenie pozytywnego wizerunku gminy;
- ▣ stworzenie przyjaznego urzędu;
- ▣ optymalizację systemu edukacyjnego;
- ▣ przeciwdziałanie zjawiskom wykluczenia społecznego.

Wyznaczone cele oraz zakres problemowy podejmowanych działań stanowią podstawę do wyznaczenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

2. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY.

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

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Kierunki”.

W ramach wskazanych zmian kierunków przeznaczenia terenu obliczono wskaźniki odnoszące się do bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy i Miasta Dobrzyca w podziale na funkcje zabudowy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono dla zmienianych terenów:

- 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
- 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;

Na terenach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej przyjęto wskaźniki i założenia zgodne z opracowaniem: „Analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie i mieście Dobrzyca.”

Bilans terenów przeznaczonych pod poszczególne funkcje:

Funkcja	Bilans powierzchni terenów podlegających zmianie studium [ha]	Zmiana chłonności terenu w [m ²]
Mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa	107	79772
Usługowa	13,7	20841
Przemysłowa	22,5	66723

Z powyższej tabeli wynika iż wskazane w kierunkach zmiany pozwolą na zwiększenie chłonności terenów gminy co jest zbieżne z potrzebami gminy zgodnie z opracowanym bilansem terenów w ramach opracowania „Analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w mieście i gminie Dobrzyca”.

Na podstawie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, określa się poniżej główne kierunki zmian i zagospodarowania terenów.

Na chwilę obecną na terenie Miasta i Gminy Dobrzyca nie ma opracowanego audytu krajobrazowego.

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

Na obszarze Miasta i Gminy Dobrzyca ustala się następujące przeznaczenie terenów składające się na strukturę funkcjonalno – przestrzenną:

1. **Tereny wielofunkcyjne na terenie miasta koncentrujące szereg usług i funkcję mieszkaniową oznaczone na rysunku kierunków studium MC**
2. **Tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującą funkcją mieszkaniową oznaczone na rysunku kierunków studium M1**

3. Tereny wielofunkcyjne osadnicze na zwartych obszarach wiejskich oznaczone na rysunku kierunków studium M2
4. Tereny wielofunkcyjne osadnicze na obszarach wiejskich oznaczone na rysunku kierunków studium M3
5. Tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku kierunków studium Mr
6. Tereny aktywizacji gospodarczej oznaczone na rysunku kierunków studium Ag
7. Tereny usług oznaczone na rysunku kierunków studium U
8. Tereny usług publicznych oznaczone na rysunku kierunków studium UP
9. Tereny usług sakralnych oznaczone na rysunku kierunków studium UK
10. Tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku kierunków studium US
11. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybactwie oznaczone na rysunku kierunków studium RU
12. Tereny rolnicze oznaczone na rysunku kierunków studium R
13. Tereny rolnicze z możliwością potencjalnej lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW oznaczone na rysunku kierunków studium R/EO
14. Tereny cmentarzy oznaczone na rysunku kierunków studium ZCc (czynne) i ZCn (nieczynne)
15. Tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku kierunków studium ZP
16. Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw oznaczone na rysunku kierunków studium EP
17. Tereny przeznaczone pod produkcję energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych oznaczone na rysunku kierunków studium EO
18. Tereny przeznaczone na lokalizację elektrowni wiatrowych oznaczone na rysunku kierunków studium EW
19. Tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku kierunków studium I: IW – sieci, urządzenia i budynki infrastruktury technicznej wodociągowe, ujęcia wód; IK – sieci, urządzenia i budynki infrastruktury technicznej infrastruktury kanalizacji, w tym oczyszczalnia ścieków; IG odwierty gazu (czynne, nieczynne i zlikwidowane) wraz z infrastrukturą towarzyszącą; IE – sieci, urządzenia i budynki infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
20. Tereny Leśne oznaczone na rysunku kierunków studium ZL
21. Tereny wód oznaczone na rysunku kierunków studium W
22. oraz główny układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych (powiatowych i gminnych – KDZ – drogi zbiorcze, KDL – drogi lokalne, KDD – drogi dojazdowe)

Tereny te są częściowo zagospodarowane, składające się niejednokrotnie z kilku rodzajów funkcji i zagospodarowania terenu np. tereny MC w ścisłym centrum Miasta Dobrzyca łączą ze sobą funkcje zabudowy mieszkaniowej, usługowej, drobnego rzemiosła, parkingów terenowych czy zieleni urządzonej. W związku z tym każdej jednostce nadano planowane przeznaczenie dominujące (o przeważającej danej funkcji) oraz funkcje dopuszczone do realizacji na tych terenach. Jednostki te obejmują istniejące tereny zainwestowane oraz tereny wolne od zagospodarowania, przewidziane pod nowe funkcje, zgodne z planowaną polityką przestrzenną miasta i gminy Dobrzyca zawartą w niniejszym studium.

Poza przeznaczeniem terenów w sposobie zagospodarowania poszczególnych obszarów należy uwzględnić wymogi z zakresu m. in. ochrony środowiska i przyrody, ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, występowania terenów górniczych, zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi

potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem, występowania terenów okresowo zalewowych itp. oraz przepisy odrębne.

Intensyfikacja rozwoju ma następować poprzez uzupełnianie i przekształcanie zabudowy, wypełnienie wolnych przestrzeni, modernizację zabudowy zainwestowania wiejskiego (w tym rolniczego) oraz jej infrastruktury technicznej i komunikacji.

Poniżej przedstawia się poszczególne tereny z określeniem ich przeznaczenia podstawowego i wiodącego jako głównego, dominującego i najbardziej pożądanego w sposobie zagospodarowania, nie wykluczając innych sposobów zagospodarowania dopuszczonych lecz nie sprzecznych z funkcją podstawową.

Na terenach, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dodatkowo rozgraniczyć te funkcje i doprecyzować ich lokalizację. Dopuszcza się ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem i zagospodarowaniem niezależnie od kierunku przeznaczenia w Studium.

W przypadku powstawania nowych osiedli mieszkaniowych postuluje się lokalizowanie w bliskiej odległości miejsc odpoczynku dla mieszkańców w postaci terenów zieleni urządzonej, placów zabaw, miejsc aktywnego wypoczynku ze szczególnym uwzględnieniem dostępności i funkcjonalności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ustala się konieczność zgłaszania i uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów o wysokości 50,00 m npt. i więcej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast zgodnie z rozporządzeniem w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych złożeniu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i oznakowaniu podlegają przeszkody Lotnicze o wysokości 100 m i więcej powyżej poziomu otaczającego terenu.

Na terenie Miasta i Gminy Dobrzyca nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, a na dzień dzisiejszy nie wnioskowano o taką inwestycję. Ewentualne nowe zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii muszą być zgodne z przepisami odrębnymi. Zakłady takie mogą powstać tylko i wyłącznie na terenach Ag i muszą zostać określone w planach miejscowych.

W miejscowych planach należy doprecyzować dokładne parametry dotyczące powierzchni działek, powierzchni terenu biologicznie czynnej i powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, zasad podziału terenów na działki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, w tym wysokości budynków adekwatnie do istniejących warunków przestrzennych.

Dopuszcza się określenie dla poszczególnych terenów innych wskaźników urbanistycznych niż podane poniżej w zależności od lokalnych uwarunkowań i możliwości terenowych.

Na potrzeby niniejszego studium definiuje się następujące zagadnienia:

- nieuciążliwe usługi i rzemiosła, nieuciążliwe składy i produkcja, nieuciążliwa działalność produkcyjna - należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- uciażliwości, uciażliwość inwestycji należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, także zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, np. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza itp. Przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów, charakteryzujących stan środowiska (np. ekwiwalentny poziom hałasu lub norm jakości powietrza), stwarza zagrożenie zdrowia ludzi lub degradacji środowiska,
- drobna wytwórczość należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, prowadzona na niewielką skalę np. chałupnictwo, rzemiosło, przemysł artystyczny i ludowy,
- drobna działalność produkcyjna - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność produkcyjną, prowadzona na niewielką skalę, która nie spowoduje uciażliwości dla terenów sąsiednich, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz nie zawiera się w katalogu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem rady ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- zabudowa plombowa - należy przez to rozumieć budynek wkomponowany pomiędzy już istniejące budynki bądź budynki lokalizowane pomiędzy innymi budynkami, stykające się ze sobą, tworzącymi zwartą linię zabudowy.

MC - Tereny wielofunkcyjne na terenie Miasta koncentrujące szereg usług i funkcję mieszkaniową

Tereny występujące w ścisłym centrum miasta Dobrzyca. Ukształtowane są historycznie, charakteryzują się występowaniem usług wielu branż, a także obecnością funkcji mieszkaniowej.

Obszar znajduje się w ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej „A” i strefie ochrony konserwatorskiej „B” ochrony krajobrazu kulturowego. Obowiązuje ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się przeznaczenie i sposób zagospodarowania:

- należy utrzymać i rozwijać wielofunkcyjny charakter usługowo – handlowo – mieszkaniowy,
- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: nieuciążliwych usług i rzemiosła, zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,

- dopuszcza się lokalizację usług publicznych, usług administracji,
- dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, małej architektury i kameralnych urządzeń sportowych,
- dopuszcza się adaptację, uzupełnienia i modernizację istniejącej zabudowy. Możliwa jest zabudowa plombowa. W przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- rozplanowanie zabudowy powinno podkreślać i uczytelniać historyczne ukształtowanie przestrzenne miasta,
- wskazana jest wymiana tkanki zabudowy polegająca na zastępowaniu istniejących dysharmonijnych elementów, obcych pod względem architektonicznym i funkcjonalnym oraz zastępowanie ich nowymi obiektami nawiązującymi do historycznej zabudowy centrum miasta,
- wskazana jest modernizacja lub likwidacja elementów dysharmonizujących,
- wysokość zabudowy oraz kubaturę należy dostosować do zabudowy istniejącej i nie przekraczać istniejących parametrów wysokościowych, szczególnie w sąsiedztwie z zabudową zabytkową,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref ochrony konserwatorskiej należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się przekształcenia funkcji mieszkaniowej w parterach i na wyższych kondygnacjach budynków zlokalizowanych przy głównych ulicach i przeznaczanie ich w całości na lokale usługowe,
- zabudowę z usługami na wydzielonych działkach w wolnostojących obiektach należy kształtować w sposób harmonizujący z zabytkowym otoczeniem obiektów istniejących, podtrzymując linię zabudowy, dostosować kubaturę do zabudowy sąsiadującej, a elewacjom frontowym nadać estetyczny wygląd,
- należy wdrożyć konsekwentne działania polegające na rekonstrukcji i rozbudowie systemu zieleni miejskiej,
- dla obiektów lub lokali usługowych i rzemiosła należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (np. w bryle budynku, garażach lub na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 200m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto ustala się:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia tych terenów w niezbędną komunikację i infrastrukturę techniczną,
- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać: wysokości 15,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości maksymalnej w planie miejscowym, w tym dla obiektów niebędących budynkami. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni;

- geometrię dachów – należy ustalić w planie miejscowym,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 20 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych. W przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie tych warunków, wielkość powierzchni biologicznie czynnej należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

M1 - Tereny wielofunkcyjne na terenie miasta z dominującą funkcją mieszkaniową

- tereny M1 występują wyłącznie na obszarze miasta,
- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, usług i rzemiosła, usług publicznych, istniejących nieuciążliwych składów i produkcji, istniejąca zabudowa zagrodowa, terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskazana jest modernizacja lub likwidacja elementów dysharmonizujących,
- dla obiektów lub lokali usługowych i rzemiosła należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (np. w bryle budynku, garażach lub na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 200m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto ustala się:

- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia tych terenów w niezbędną komunikację i infrastrukturę techniczną oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą techniczną,
- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 5 kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3 kondygnacji dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,

- dla pozostałej zabudowy i obiektów wysokość należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- geometrię dachów – należy ustalić w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 60 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

M2 Tereny wielofunkcyjne osadnicze na zwartych obszarach wiejskich

- tereny M2 występują na obszarach wsi na zwartych obszarach wiejskich – głównie centrum miejscowości,
- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, zabudowy zagrodowej, zabudowy wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy letniskowej, usług, rzemiosła, drobnej wytwórczości, agroturystykę, usług publicznych, istniejących nieuciążliwych składów i produkcji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- planowana zabudowa zagrodowa wraz z towarzyszącymi budynkami i budowlami rolniczymi powinny być lokalizowane w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz innymi odrębnymi przepisami, w sposób uwzględniający odpowiednie warunki higieniczne, zdrowotne i ochronę środowiska,
- dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej sadownictwo i ogrodnictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej, stawów hodowlanych,
- tereny na obszarze wsi charakteryzują się przemieszaniem zabudowy zagrodowej o charakterze wiejskim z budynkami jednorodzinnymi i usługowymi, rzemiosłem, drobną wytwórczością. Należy dążyć do rozdzielania zabudowy o konfliktowych funkcjach. Na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa łączy się z zabudową mieszkaniową, rozwój działalności rolniczej nie powinien powodować dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek,
- zabudowę należy kształtować w formie zwartych terenów, wzdłuż istniejących lub planowanych dróg,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskazana jest modernizacja lub likwidacja elementów dysharmonizujących,

- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto ustala się:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia tych terenów w niezbędną komunikację i infrastrukturę techniczną oraz istniejącej zabudowy zagrodowej, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko i zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa łączy się z zabudową mieszkaniową, rozwój działalności rolniczej nie powinien powodować dodatkowych uciążliwości w stosunku do przyległych działek,
- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - o 4 kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - o 3 kondygnacji dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
 - o dla pozostałej zabudowy i obiektów wysokość należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- geometrię dachów – należy ustalić w planie miejscowym,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 60 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

M3 - Tereny wielofunkcyjne osadnicze na obszarach wiejskich

- tereny M3 występują na obszarach wsi wskazanych na rysunku studium,
- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, zabudowy wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zabudowy letniskowej, usług, rzemiosła, drobnej wytwórczości, agroturystykę, usług publicznych, istniejących nieuciążliwych składów i produkcji, zieleni urządzonej i izolacyjnej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- planowana zabudowa zagrodowa wraz z towarzyszącymi budynkami i budowlami rolniczymi powinny być lokalizowane w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz innymi

odrębnymi przepisami, w sposób uwzględniający odpowiednie warunki higieniczne, zdrowotne i ochronę środowiska,

- dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej sadownictwo i ogrodnictwo z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej, stawów hodowlanych,
- tereny na obszarze wsi charakteryzują się przemieszaniem zabudowy zagrodowej o charakterze wiejskim z budynkami jednorodzinnymi i usługowymi, rzemiosłem, drobną wytwórczością. Należy dążyć do rozdzielania zabudowy o sprzecznych funkcjach. Na terenach, gdzie zabudowa zagrodowa łączy się z zabudową mieszkaniową, rozwój działalności rolniczej nie powinien powodować dodatkowych uciążliwości przyległych działek zabudowy mieszkaniowej,
- zabudowę należy kształtować w formie zwartych terenów, wzdłuż istniejących lub planowanych dróg,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskazana jest modernizacja lub likwidacja elementów dysharmonizujących,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto ustala się:

- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 4 kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3 kondygnacji dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej,
 - dla pozostałej zabudowy i obiektów wysokość należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- geometrię dachów – należy ustalić w planie miejscowym,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 60 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 40 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Mr - Tereny zabudowy zagrodowej

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - zabudowy zagrodowej jako funkcji dominującej,
 - dopuszcza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności, zabudowy mieszkaniowo – usługowej o niskiej intensywności, zabudowy związanej z rolnictwem, zabudowy letniskowej, usług, rzemiosła, drobnej wytwórczości, agroturystykę, zieleni urządzonej i izolacyjnej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - w uzasadnionych przypadkach usług publicznych,
- planowana zabudowa zagrodowa wraz z towarzyszącymi budynkami i budowlami rolniczymi powinny być lokalizowane w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego oraz innymi odrębnymi przepisami, w sposób uwzględniający odpowiednie warunki higieniczne, zdrowotne i ochronę środowiska,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wskazana jest modernizacja lub likwidacja elementów dysharmonizujących,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponad to ustala się:

- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - 3 kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 14,0 m dla budynków związanych z rolnictwem,
 - dla pozostałej zabudowy i obiektów wysokość należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- geometrię dachów – należy ustalić w planie miejscowym,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli o podobnym charakterze należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 60 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 30 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ag - Tereny aktywizacji gospodarczej

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie: tereny aktywności gospodarczych na obszarze miasta lub wsi obejmują tereny wszystkich form działalności gospodarczej (zakłady przemysłowe, składy, magazyny, drobna wytwórczość, hurtownie produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, rzemiosło produkcyjne i usługowe, w tym sprzedaż paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, handel hurtowy lub detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m², usługi podstawowe) oraz zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- wskazane jest zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości tych obszarów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych (np. zieleń izolacyjna),
- nie dopuszcza się nowych budynków mieszkalnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jej rozbudowy, nadbudowy i remontu,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto ustala się:

- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - dla budynków wysokości 30,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
 - maksymalną wysokość budynków lub ich części nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, w tym zbiorników, silosów, mieszalni pasz – 50 m do najwyższego punktu dachu;
 - maksymalnej wysokości budowli i urządzeń – 50 m do najwyższego punktu budowli lub urządzenia;
 - w uzasadnionych przypadkach np. ze względu na przyjętą technologię produkcji wysokość budynków lub obiektów należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- geometrię dachów – należy ustalić w planie miejscowym,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli związanych z prowadzoną działalnością należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 70 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 10 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

U - Tereny usług

- tereny istniejących i planowanych usług komercyjnych na obszarze miasta lub wsi z zakresu usług podstawowych: handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii, usług obsługi komunikacji, stacji diagnostycznych, naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych, instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio, a mają charakter usługi oraz zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dopuszcza się rzemiosło i drobną działalność produkcyjną oraz składy i magazyny, a także usługi publiczne i administracji,
- wskazane jest zastosowanie zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości tych obszarów w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych (np. zieleni izolacyjnej),
- nie dopuszcza się nowych budynków mieszkalnych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jej rozbudowy, nadbudowy i remontu,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (np. w bryle budynku, garażach lub na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 200m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto ustala się:

- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - wysokość zabudowy usługowej należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać wysokości 12,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy i obiektów wysokość należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- geometrię dachów – należy ustalić w planie miejscowym,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli związanych z prowadzoną działalnością należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 70 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 15 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%;
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny usług publicznych oznaczone na rysunku kierunków studium UP

- tereny istniejących i planowanych usług publicznych na obszarze miasta lub wsi, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej m.in. oświaty, zdrowia, kultury, administracji; zieleń urządzonej, zieleń izolacyjną, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dopuszcza się w zależności od potrzeb usługi kultury religijnej oraz sportu i rekreacji,
- dopuszcza się usługi komercyjne jako uzupełnienie w szczególności z zakresu handlu, gastronomii i hotelarstwa,
- w studium wyodrębniono istniejące i planowane tereny usług publicznych oraz przyjęto zasadę, że funkcje publiczne mogą być realizowane również w ramach innych terenów gdzie zostały wymienione,
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia tych terenów w niezbędną komunikację i infrastrukturę techniczną,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto ustala się:

- ze względu na charakter zabudowy - wysokość zabudowy, geometrię dachów – należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli związanych z prowadzoną działalnością należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 65 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;

- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny usług sakralnych oznaczone na rysunku kierunków studium UK

- tereny istniejących i planowanych usług kultu religijnego na obszarze miasta lub wsi, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dopuszcza się lokalizację usług publicznych,
- dopuszcza się łączenie usług kultu religijnego z usługami komercyjnymi jako uzupełnienie w szczególności z zakresu handlu, gastronomii,
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia tych terenów w niezbędną komunikację i infrastrukturę techniczną,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się zapewnienie stosownej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (np. w bryle budynku, garażach lub na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 200m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto ustala się:

- ze względu na charakter zabudowy - wysokość zabudowy, geometrię dachów – należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli związanych z prowadzoną działalnością należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 65 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;

- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

US - Tereny usług sportu i rekreacji

- tereny zabudowy rekreacyjnej, terenów sportu i rekreacji na obszarze miasta lub wsi, oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną,
- dopuszcza się lokalizację usług publicznych i usług komercyjnych,
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia tych terenów w niezbędną komunikację i infrastrukturę techniczną,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się zapewnienie niezbędnej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (np. w bryle budynku, garażach lub na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 500m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej.

Ponad to ustala się:

- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - wysokość zabudowy sportowo – rekreacyjnej należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać: wysokości 20,0 m,
 - dla pozostałej zabudowy i obiektów wysokość należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli związanych z prowadzoną działalnością należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 65 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;

- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

RU - Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich

- tereny urządzeń produkcji i obsługi rolnictwa, hodowli, działalność związana z rolnictwem na obszarze miasta lub wsi, oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną,
- dopuszcza się lokalizację usług publicznych i usług komercyjnych,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się zapewnienie stosownej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (np. w bryle budynku, garażach lub na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 500m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto ustala się:

- wysokość zabudowy należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać:
 - wysokość zabudowy funkcji podstawowej należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać: wysokości 20,0 m,
 - maksymalną wysokość budynków lub ich części nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, w tym zbiorników, silosów, mieszalni pasz – 50 m do najwyższego punktu dachu;
 - maksymalnej wysokości budowli i urządzeń – 50 m do najwyższego punktu budowli lub urządzenia;
 - w uzasadnionych przypadkach np. ze względu na przyjętą technologię produkcji wysokość budynków lub obiektów należy określić indywidualnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- możliwość lokalizacji wolnostojących kominów oraz innych budowli związanych z prowadzoną działalnością należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- wielkość powierzchni zabudowy nie powinna być większa niż 65 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych,

- wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie powinna być mniejsza niż 25 % powierzchni poszczególnych działek budowlanych;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%;
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

R - Tereny rolnicze

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - tereny rolnicze, łąk, pastwisk, sadów oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy jako funkcji dominującej, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zieleń izolacyjną,
 - dopuszcza się tereny wód w tym stawów hodowlanych, hodowlę zwierząt zaliczaną do działów produkcji rolnej, ścieżki rowerowe i piesze,
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, a także obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania prowadzonej działalności w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy związanej z produkcją rolniczą lub położonej przy drogach. Jej zakres i formę określają i uszczegółwiają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszcza się prowadzenie działalności górniczej, polegającej na wydobywaniu kopaliny otworami wiertniczymi,
- zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej,
- na terenach rolniczych dopuszcza się zalesienia obejmujące tereny rolnicze gleb niższych klas bonitacyjnych IV – VI lub nieużytki, sąsiadujące z istniejącymi kompleksami leśnymi, odłogowane rolniczo lub położone na terenach o ukształtowaniu utrudniającym prace polowe. Zalesienie gruntów będzie miało pozytywny wpływ na krajobraz przyrodniczy i środowisko, zmniejszy zagrożenie występowania erozji, oraz poprawi retencjonowanie wód i lokalne warunki mikroklimatyczne. Tereny zalesione mogą być wykorzystywane w celach turystycznych i wypoczynkowych,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto ustala się:

- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
- zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej w celu ochrony gleb wysokich klas,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,

- wysokość nowej zabudowy do 12 m z wyłączeniem wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania prowadzonej działalności (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi, a szczegółowo należy ustalić ją w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

R/EO - Tereny rolnicze z możliwością potencjalnej lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW:

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - tereny rolnicze, łąk, pastwisk, sadów oraz wszelkiego rodzaju inne uprawy jako funkcji dominującej, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, zieleń izolacyjną,
 - dopuszcza się tereny wód w tym stawów hodowlanych, hodowlę zwierząt zaliczaną do działów produkcji rolnej, ścieżki rowerowe i piesze,
 - odnawialnych źródeł energii w granicach obszarów zakreślonych szrafem zgodnie z rysunkiem „Kierunków”,
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy związanej z produkcją rolniczą, a także obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania prowadzonej działalności w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej, zabudowy związanej z produkcją rolniczą lub położonej przy drogach. Jej zakres i formę określą i uszczegółowią miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii powyżej 100 kW w granicach obszarów zakreślonych szrafem zgodnie z rysunkiem „Kierunków” oraz zgodnie z zasadami określonymi w dalszej części studium. Nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych. Wydzielenie dokładnych terenów pod odnawialne źródła energii w granicach obszarów zakreślonych szrafem na etapie miejscowego planu zagospodarowania. Na wyznaczonych obszarach dopuszcza się lokalizację ww. odnawialnych źródeł energii bez konieczności zmiany studium,
- dopuszcza się prowadzenie działalności górniczej, polegającej na wydobywaniu kopaliny otworami wiertniczymi,
- zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy zagrodowej,
- na terenach rolniczych dopuszcza się zalesienia obejmujące tereny rolnicze gleb niższych klas bonitacyjnych IV – VI lub nieużytki, sąsiadujące z istniejącymi kompleksami leśnymi, odłogowane rolniczo lub położone na terenach o ukształtowaniu utrudniającym prace polowe. Zalesienie gruntów będzie miało pozytywny wpływ na krajobraz przyrodniczy i środowisko, zmniejszy zagrożenie występowania erozji, oraz poprawi retencjonowanie wód i lokalne warunki mikroklimatyczne. Tereny zalesione mogą być wykorzystywane w celach turystycznych i wypoczynkowych,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- wszelkie prace w ~~obrębie zabytkowej zabudowy~~ oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto ustala się:

- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
- zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej w celu ochrony gleb wysokich klas,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość nowej zabudowy do 12 m z wyłączeniem wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania prowadzonej działalności (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi, a szczegółowo należy ustalić ją w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego),
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

ZC - Tereny cmentarzy: ZCc – tereny cmentarzy czynnych, ZCn- tereny cmentarzy nieczynnych

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - cmentarzy, obejmujące także kaplice, obiekty usługowe i administracyjne związane z obsługą cmentarzy, obiekty sanitarne, zieleń towarzysząca i urządzona, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenach sąsiednich,
- dopuszcza się zapewnienie stosownej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 200m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej

Ponadto:

- ustala się ochronę i utrzymanie funkcji cmentarzy,
- dla terenów cmentarzy czynnych zakaz zmniejszania powierzchni terenu cmentarzy oraz utrzymanie ich stref sanitarnych 50 m lub 150 m zgodnie z przepisami odrębnymi oraz rysunkiem kierunków,
- dla terenów cmentarzy nieczynnych zakaz lokalizacji nowych pochówków. Ze względu na zamknięcie na okres powyżej 25 lat nie ustala się stref sanitarnych,
- parametry zabudowy należy ustalić indywidualnie na etapie miejscowego planu zagospodarowania,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

ZP - Tereny zieleni urządzonej

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - o zieleni urządzonej (parki, skwery itp.), place publiczne, tereny ogrodów działkowych, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - o dopuszcza się nieuciążliwe usługi, które będą współgrały z funkcją podstawową, usług publicznych i administracji,
- należy przewidzieć stosowną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się zapewnienie stosownej ilości miejsc postojowych w obiektach lub na przestrzeniach przeznaczonych do parkowania (na placach parkingowych i niezadaszonych stanowiskach terenowych), położonych w odległości nie większej niż 200m od obsługiwanego obiektu, nie wliczając miejsc postojowych i miejsc w garażach znajdujących się na sąsiednich obszarach zabudowy mieszkaniowej,

Ponadto:

- należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni terenu,
- ustala się wysokość nowej zabudowy do 6,0 m,
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

EP - Tereny powierzchniowej eksploatacji kruszyw

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - eksploatacji powierzchniowej, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - dopuszcza się budynki, obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi terenów eksploatacji, zieleń urządzona i izolacyjna,
- konieczność rekultywacji terenu po zakończeniu eksploatacji,
- rekultywacja terenów w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym, w tym umożliwiające późniejsze wprowadzenie rekreacji,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto:

- należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż 20% powierzchni terenu,
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- wysokość obiektów budowlanych, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

EO - Tereny przeznaczone pod produkcję energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - rola, łąki i pastwiska,

- strefa oddziaływania musi zamykać się w liniach rozgraniczających tych terenów,
- nie dopuszcza się elektrowni wiatrowych,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto:

- pozostałe parametry obiektów budowlanych należy ustalić indywidualnie na etapie miejscowego planu zagospodarowania,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

EW - Tereny przeznaczone lokalizację elektrowni wiatrowych

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - o przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych (odnawialne źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW), a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - o rola, łąki i pastwiska,
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono na podstawie istniejących elektrowni wiatrowych oraz terenów, które wyznaczone są pod te inwestycje w obowiązującym planie miejscowym i uzyskały pozwolenie na budowę,
- ustala się konieczność zgłaszania i uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej wszelkich obiektów o wysokości 50,00 m npt. i więcej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę,
- 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,
- w zakresie oddziaływania elektrowni wiatrowych ustala się:
 - o strefę bezpośredniego oddziaływania - strefa uciążliwości elektrowni wiatrowych - z zakazem lokalizowania nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi, w celu spełnienia warunków wynikających z zachowania dopuszczalnych norm poziomu hałasu ustalonych w przepisach odrębnych oraz w celu zachowania innych zabezpieczeń dla ochrony środowiska,
 - o oraz zasięg odległości od elektrowni wiatrowych zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, określoną na podstawie danych o wysokościach poszczególnych turbin wiatrowych,
- przez uciążliwość elektrowni wiatrowych rozumie się negatywny wpływ inwestycji na osoby trzecie, sąsiadujące nieruchomości w szczególności na tereny objęte ochroną akustyczną np.

postaci migotania cieni, miotania lodem, wibracje, a przede wszystkim wytwarzanie ponad normatywnego hałasu,

- faktyczny zasięg hałasu będzie od rodzaju użytych turbin wiatrowych, ich liczby, szorstkości terenu, a nawet gęstości powietrza, dlatego dla każdej inwestycji tego typu należy wykonać specjalistyczne badania, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych,
- wysokość elektrowni wiatrowych musi być dostosowana do strefy bezpośredniego oddziaływania wyznaczonej na rysunku kierunków studium wyznaczonej na podstawie obowiązującego planu miejscowego Gminy Dobrzyca uchwała nr XLIV/275/10 z dnia 16 lutego 2010 r., na potrzeby którego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko, a całość opracowania przeszła pozytywnie procedurę uchwalenia planu w zgodności z organami opiniującymi i uzgadniającymi, co należało odzwierciedlić w niniejszym studium uznając, iż ww. plan jest obowiązującym aktem prawa miejscowego,
- zasięg odległości od elektrowni wiatrowych wyznaczono na podstawie pisma Starosty Pleszewskiego z dnia 10.01.2020 r., które określa maks. wysokość elektrowni wiatrowej na podstawie pozwolenia na budowę, nie przewiduje się elektrowni wiatrowych wyższych niż 200 m,
- lokalizacja nowej zabudowy objętej zasięgiem odległości od elektrowni wiatrowych musi być zgodna z ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- pozostałe parametry obiektów budowlanych należy ustalić indywidualnie na etapie miejscowego planu zagospodarowania,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

I - Tereny infrastruktury technicznej

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - IW sieci, urządzenia i budynki infrastruktury technicznej wodociągowej, ujęcia wód
 - IK sieci, urządzenia i budynki infrastruktury kanalizacji – oczyszczalnia ścieków,
 - IG odwierty gazu (czynne, nieczynne i zlikwidowane) wraz infrastrukturą towarzyszącą,
 - dopuszcza się budynki administracyjno – biurowe związane z przeznaczeniem terenu,
 - IE sieci, urządzenia i budynki infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - dopuszcza się budynki (w tym budynki gospodarcze i garaże), obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi ww. terenów, zieleń urządzona i izolacyjna, komunikacja,
- na terenie IK dopuszcza się zachowanie istniejącego punktu zbiórki odpadów,
- dopuszcza się realizację budynków związanych z obsługą punktu zbiórki odpadów problemowych, dróg wewnętrznych, oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zakaz realizacji składowiska odpadów oraz spalarni odpadów,
- należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując

- kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż stanowią ograniczenia w zabudowie i posiadają strefy ochronne (dotyczy odwiertów czynnych i zlikwidowanych) i strefy kontrolowane od gazociągów które wynoszą:
 - 50 m od czynnych odwiertów gazowych zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). Odwiert niezagospodarowany Koźminiec traktowany jest jako czynny (eksploatacyjny),
 - 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów gazowych znajdujących się w granicach administracyjnych gminy, zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812),
 - od istniejących czynnych gazociągów/c należy zachować strefy kontrolowane, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (dz. U. z 2013 r. poz. 640):
 - dla gazociągu w/c DN 65 relacji odwiert Jarocin - 8K-OG Jarocin:
 - dla budynków użyteczności publicznej – 70,0 m (po 35,0 m na stronę od osi gazociągu);
 - dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej 40,0 m (po 20,0 m na stronę od osi gazociągu),
 - dla wolno stojących budynków niemieszkalnych (np. stodoły, szopy)-30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu),
 - dla obiektów zakładów przemysłowych - 50,0 m (po 25,0 m na stronę od osi gazociągu),
 - dla gazociągu w/c DN 50 relacji odwiert Jarocin 10k - OG Jarocin:
 - 4,0 m (po 2,0 m na stronę od osi gazociągu),
 - dla gazociągu w/c DN 150 relacji SP Karmin-1 -OG Jarocin i dla gazociągu w/c DN 80 od głowicy odwiertu Karmin-1 do SP Karmin-1:
 - 4,0 m (po 2,0 m na stronę od osi gazociągu).
 - w strefach tych oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów. Dla odwiertu Jarocin – 10k – przewidzianego do likwidacji, pod przyszłe roboty górnicze (do czasu całkowitej likwidacji odwiertu) należy zachować plac wokół niego o wymiarach: 100 m x 80 m,
 - pozostałe ustalenia w tym strefy techniczne i ochronne w dalszej części studium,
 - w przypadku obiektów zabytkowych obowiązuje ich ochrona i uzgadnianie prac z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wszelkie prace w obrębie zabytkowej zabudowy oraz na obszarach stref konserwatorskich należy wykonywać we współpracy z właściwymi służbami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto:

- na terenach IW, IG, IE należy dążyć do określenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźników wg poniższych zaleceń: procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 70% powierzchni terenu, a powierzchnia zabudowy - nie większa niż

20% powierzchni terenu, natomiast dla terenu IK procent powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 15% powierzchni terenu, a powierzchni zabudowy należy określić na etapie planu miejscowego zagospodarowania,

- maksymalną wysokość budynków – 15 m do najwyższego punktu dachu;
- w przypadku, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie ww. warunków, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione dopuszcza się zmianę ww. parametrów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do 30%,
- wysokość innych obiektów budowlanych, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- ze względu na ogólność studium, jako aktu kierownictwa wewnętrznego, pozostałe szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich) zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

ZL - Tereny Leśne

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - tereny lasów i planowanych dolesień, produkcji leśnej, naturalne zbiorniki wodne, ciek wodne, które należy zachować w maksymalnym stopniu, obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi ww. terenów, zieleń urządzona i izolacyjna, komunikacja,
 - udostępnienie dla rekreacji i turystyki obszarów leśnych, a w tym: wykorzystanie części dróg leśnych jako szlaków pieszych, rowerowych i konnych oraz zorganizowanych miejsc wypoczynku,
- na obszarze terenów leśnych i planowanych zalesień nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z produkcją i obsługą gospodarki leśnej, służącej edukacji leśnej, leśniczówek oraz za wyjątkiem obiektów związanych z działalnością górniczą, polegającą na wydobywaniu kopalin otworami wiertniczymi,
- należy przewidzieć niezbędną liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- w ramach dopuszczonych dolesień:
 - gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów,
 - zalesianie gruntów rolnych pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - w uzasadnionych przypadkach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się pozostawienie funkcji rolniczej.

Ponadto:

- szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich), parametry obiektów budowlanych zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W - Tereny wód powierzchniowych

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - wód płynących (m. in. rzek Lutynia, Patoka, Orla wprawa z dopływami, ciek wodne),
 - tereny wód stojących (m.in. zbiornik retencyjny Lutynia, stawy, inne zbiorniki wodne),

- obiekty i urządzenia niezbędne dla obsługi ww. terenów, zieleń urządzona i izolacyjna, komunikacja,
 - jako uzupełnienie usługi sportu i rekreacji, lokalizację obiektów usługowych uatrakcyjnijającą podstawowe zagospodarowanie terenu jak usługi handlu, obiektów budowlanych niezbędnych do realizacji danego przedsięwzięcia,
- dopuszcza się gospodarkę stawową (stawy hodowlane), prowadzona w sposób nie zagrażający zanieczyszczeniami innym zbiornikom i cieków wodnych,
 - wzdłuż cieków wodnych należy zapewnić pas terenu o szerokości co najmniej 5 m wolny od zagospodarowania w celu umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych. W uzasadnionych przypadkach powyższa odległość może ulec zmianie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - należy prowadzić właściwą eksploatację, modernizację, konserwację a także wdrażać działania polegające na odbudowie systemu urządzeń melioracji wodnych,
 - należy uwzględnić budowę zbiornika retencyjnego Lutynia. Ze względów technologicznych dopuszcza się korektę przyjętego na rysunku studium zarysu zbiornika w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
 - należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc parkingowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie powodując kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym ustala się zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych. Szczegółowe minimalne wskaźniki należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

Ponadto:

- szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania (np. usytuowanie obiektów budowlanych w odniesieniu do granic działek sąsiednich), parametry obiektów budowlanych zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od charakteru danego zagospodarowania.

Układ komunikacyjny – drogi publiczne

W ramach układu komunikacyjnego wydziela się:

- drogi klasy zbiorczej oznaczone na rysunku studium KDZ,
- drogi klasy lokalnej oznaczone na rysunku studium KDL,
- drogi klasy dojazdowej n oznaczone a rysunku studium KDD,

wraz z obiektami i urządzeniami niezbędnymi dla obsługi ww. terenów oraz zieleń drogową i izolacyjną.

Na rysunku studium uwzględniono drogi o najważniejszym znaczeniu dla Gminy i Miasta Dobrzyca. Na etapie planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się wydzielenie innych dróg w celu stworzenia funkcjonalnej struktury komunikacyjnej.

Pozostałe zasady ustalono w dalszej części niniejszego studium dotyczące komunikacji.

Dokładne szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania, parametry dróg zostaną ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tereny wyłączone z zabudowy oraz tereny z częściowym ograniczeniem zabudowy, na warunkach przewidzianych w niniejszym dokumencie zmiany studium lub wynikających z przepisów odrębnych:

- tereny stref ochronnych wokół odwiertów oraz stref kontrolowanych gazociągów,
- tereny przyległe do dróg w odległościach stosownych do klasy drogi, zgodnie z ustawą o drogach publicznych,
- tereny upraw rolnych za wyjątkiem zabudowy związanej z rolnictwem,
- tereny leśne i zalesione za wyjątkiem zabudowy związanej z funkcją ustaloną dla tych terenów,
- 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 Lutynia w odległości 100,0 m od linii brzegowej – z wyjątkiem zabudowy związanej z funkcją ustaloną dla tych terenów,
- cmentarze i obszary znajdujące się w zasięgu stref ochronny sanitarnej od cmentarzy,
- 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,
- pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych WN i pasy ochronne od linii elektroenergetycznych SN,
- inne tereny na podstawie przepisów odrębnych np. gleby chronionych klas.

Dla ww. terenów wszelkie odstępstwa uregulowane są zapisami wynikającymi z ustaleń przepisów odrębnych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uściślić granice i zapisy odnośnie terenów wyłączonych spod zabudowy, uwzględniając istniejące uwarunkowania.

2.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu.

W celu zapewnienia odpowiednich warunków funkcjonowania środowiska konieczne jest stworzenie spójnego systemu przyrodniczego. Najważniejszymi zasobami środowiska przyrodniczego w mieście i gminie są tereny zieleni (lasy, zadrzewienia i zakrzewienia, łąki i pastwiska użytkowane ekstensywnie, parki, zieleń na cmentarzach, ogrody działkowe, zieleń przydomowa, itp.), wody powierzchniowe i podziemne, pomniki przyrody. Aby zapewnić trwałe współistnienie środowiska przyrodniczego i zurbanizowanego, konieczne jest utrzymanie i wprowadzanie odpowiedniego udziału terenów biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni gminy.

W celach polityki przestrzennej gminy przyjęto jako podstawę zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów,

przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów i zasobów. Stąd Studium za cele polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w tym zakresie określa:

- ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochronę jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb;
- ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte założenia należy:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej;
- objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej i zadrzewień śródpolnych;
- poprawa jakości środowiska.

Należy chronić pozostałości pasów śródpolnych (pasy wiatrochronne) założonych przez generała Dezyderego Chłapowskiego pomiędzy Fabianowem a Kowalewem.

2.3.1. System przyrodniczy oraz obiekty i obszary objęte ochroną

System przyrodniczy gminy tworzą:

- tereny leśne i łąkowe,
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Lutynia o znaczeniu regionalnym,
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Orla o znaczeniu regionalnym,
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Patoka o znaczeniu lokalnym,
- korytarz ekologiczny łąkowy „Dolina Warty-Stawy Milickie” i „Krotoszyn-Pleszew” ,
- ciągi ekologiczne wzdłuż drobnych cieków i rowów melioracyjnych,
- parki, skwery, cmentarze,
- pasy wiatrochronne i zieleń śródpolna,
- zieleń izolacyjna i urządzona.

Podstawowy układ przyrodniczy wzbogacają tereny zieleni, takie jak parki podworskie/wiejskie, cmentarze, tereny sportowe, ogrody działkowe, letniska, zieleń osiedlowa oraz pojedyncze elementy zieleni – nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej, roślinność przywodna.

Wszystkie te elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i w oparciu o ten przyrodniczy szkielet kształtowane są tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazanych w Studium.

Obiekty i obszary objęte ochroną przyrody na terenie Miasta i Gminy Dobrzyca:

- w południowo-wschodniej części gminy w obszar chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie”, ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego nr 6 z dnia 22 stycznia 1993r.,
- w południowo-wschodniej części gminy w obszar NATURA 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB 300007 i w obszar mającym znaczenie dla Wspólnoty „Uroczyńska Płyta Krotoszyńska” PLH300002,
- 53 pomniki przyrody wymienione w Uwarunkowaniach na stronie 38.
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Lutynia o znaczeniu regionalnym,
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Orla o znaczeniu regionalnym,
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Patoka o znaczeniu lokalnym,
- Ponadto na niewielkiej części południowo wschodniej przebiega korytarz ekologiczny „Dolina Warty – Stawy Milickie” i „Krotoszyn – Pleszew” o znaczeniu ponadlokalnym.

Zasady ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody będą opierały się na wskazaniu w opracowywanych mpzp i sformułowaniu nakazów, zakazów dopuszczeń w oparciu o obowiązujące przepisy. Istniejące obszary i obiekty objęte ochroną pokazano na rysunku „Kierunki”.

Studium nie wskazuje nowych obszarów i obiektów do objęcia ochroną.

2.3.2. Ogólne zasady ochrony środowiska

- należy chronić naturalne ekosystemy pozostawiając je w możliwie nienaruszonym stanie,
- zaleca się także dążyć do zminimalizowania uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, m. in. poprzez wprowadzanie "czystych" technologii w procesach produkcyjnych i zastępowanie ich wysokosprawnymi urządzeniami na terenach przeznaczonych pod planowane inwestycje,
- obowiązuje ochrona gatunków roślin, grzybów i zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- działalność prowadzona na terenie objętym zmianą studium powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych w wyniku eksploatacji instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- ponadto ewentualny niekorzystny wpływ na środowisko planowanych inwestycji nie może powodować obniżenia standardów, wymaganych przepisami szczególnymi dotyczącymi 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,
- uciążliwość danej inwestycji nie powinna wykraczać poza nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),
- 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 wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren.

2.3.3. Zasady ochrony powierzchni ziemi i gleb

W zakresie ochrony powierzchni ziemi Studium ustala:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- należy podejmować ogólne działania na rzecz poprawy jakości środowiska w celu zmniejszania ilości szkodliwych substancji przenikających do gleb poza tym należy wdrażać działania zapobiegające erozji, jak np. nasadzenia śródpolne i przydrożne,
- promować i w miarę możliwości stosować nowoczesne, bezpieczne dla środowiska technologie rolnicze,
- ograniczać przeznaczanie gleb o wysokich klasach bonitacji na cele nierolnicze lub nieleśne,
- przeciwdziałać chemizacji gleb pośrednio poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
- racjonalnie stosować zabiegi związane z wapnowaniem, nawozy sztuczne i środki ochrony roślin na terenach rolnych i leśnych
- nadmiar mas ziemnych powstałych w trakcie realizacji obiektów budowlanych, zwłaszcza czaszy zbiornika retencyjnego należy wykorzystać do celów rekultywacyjnych, a nadmiar wywieźć na miejsce wskazane przez Burmistrza celem dalszego ich wykorzystania.

Na terenie gminy eksploatuje się surowce mineralne na terenach oznaczonych EP, po zakończeniu eksploatacji należy te tereny poddać rekultywacji zgodnie z wydanymi koncesjami.

2.3.4. Zasady ochrony powietrza atmosferycznego

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego Studium ustala:

- obowiązek prowadzenia prac termomodernizacyjnych budynków wielorodzinnych, użyteczności publicznej,
- promować i w miarę możliwości stosować systemy oparte na odnawialnych źródłach energii,

2.3.5. Zasady ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

- obowiązuje ochrona wartości, zasobów i walorów środowiska przyrodniczego oraz krajobrazu doliny rzecznej rz. Lutynia wraz z dopływami, rzeki Patoka i Orla,
- doliny rzeczne należy wyłączyć z intensywnego zagospodarowania, a w szczególności z lokalizowania zabudowy kubaturowej. Dopuszczalne jest zagospodarowanie jako wykorzystanie terenów pod rekreację i wypoczynek, pod warunkiem, że nie będzie ono ingerować w przekrój doliny oraz nie zaburzy ciągłości i funkcji przyrodniczych ekosystemu oraz funkcji rzeki jako korytarza ekologicznego,

- zaleca się by przebudowa elementów systemów melioracyjnych, wynikająca z inwestowania na terenach zmeliorowanych, nie powodowała niekorzystnych zmian stosunków gruntowo - wodnych, zwłaszcza na terenach tworzących system przyrodniczy miasta i gminy, przebudowa taka wymaga uzgodnienia z właściwymi organami,
- od istniejących rowów melioracyjnych należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości dla wykonywania robót związanych z eksploatacją i utrzymaniem rowów, dopuszcza się ich przykrycie,
- w celu ochrony wód powierzchniowych należy dążyć do maksymalnego ograniczenia zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Konieczne jest kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodno - ściekowej oraz gospodarki odpadami.
- w ochronie środowiska ważne znaczenie ma ochrona wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez sukcesywne porządkowanie gospodarki wodno - ściekowej na terenach zainwestowanych (przede wszystkim na obszarach wiejskich jednostek osadniczych), wdrażanie odpowiednich (proekologicznych) kierunków produkcji rolniczej,
- 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
- adaptuje się istniejące strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- należy przestrzegać rygorów obowiązujących w strefach ochronnych ujęć wody,
- wyznaczać strefy ochrony pośredniej dla nowych ujęć wody przeznaczonej do celów komunalnych (uzależnione od budowy geologicznej),
- ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości od brzegów cieków wodnych i odległości ogrodzenia od brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej; określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- 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 dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;

2.4.4. Zasady ochrony akustycznej

W zakresie ochrony akustycznej Studium ustala:

- poprawę stanu dróg zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;
- obowiązuje zapewnienie standardów akustycznych w stosunku do terenów objętych ochroną akustyczną 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,
- tereny wymagające ochrony akustycznej należy sytuować w takiej odległości od źródeł hałasu, która gwarantuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu (poza zasięgiem ponadnormatywnego oddziaływania szlaków komunikacyjnych) lub w odległości mniejszej przy zastosowaniu skutecznych środków ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych,

2.4.5. W zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym.

Należy przestrzegać obowiązujących norm wynikających z przepisów odrębnych odnośnie ograniczania promieniowania elektromagnetycznego.

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

Przedmiotem ochrony są dobra kultury będące bogactwem narodowym na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” dla:
 - a) układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową oraz zespołem pałacowo-parkowym w Dobrzycy,
 - b) zespołu pałacowo-parkowego w Fabianowie,
 - c) zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego wraz z zespołem kościoła parafialnego p.w. św. Barbary w Karminie,
 - d) zespołu dawnego kościoła ewangelickiego wraz z pastorówką w Koźmińcu,
 - e) zespołu kościoła parafialnego p.w. NMP Wniebowziętej w Lutyni,
 - f) zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego wraz z zespołem kościoła parafialnego p.w. Marii Magdaleny w Sośnicy,
 - g) zespołu dworsko-parkowego w Trzebinie,
- 2) wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej „B” dla:
 - a) zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Czarnuszcze,
 - b) zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Fabianowie,

- c) zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Karminie,
 - d) układu ruralistycznego wsi Koźminiec,
 - e) zespołu dworsko-parkowego w Lutyni,
 - f) zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Trzebinie,
 - g) zespołu dworsko-parkowo-folwarcznego w Trzebowej,
 - h) układu ruralistycznego wsi Sośnica,
- 3) elementy małej architektury – pomniki, kapliczki, krzyże przydrożne, wiatraki, miejsca pamięci narodowej,
 - 4) inne elementy zagospodarowania funkcjonalno-przestrzennego jak ogrodzenia, bramy,
 - 5) stanowiska archeologiczne oraz rejony występowania stanowisk archeologicznych.

W odniesieniu do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich wynikający z przepisów odrębnych. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości.

Obiekty znajdujące się w rejestrze oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (o walorach historycznych lub architektonicznych), będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tejże ewidencji zabytków.

Zakaz lokalizacji, wszelkich inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego.

Ponadto na obszarach stref konserwatorskich „A” i „B” obowiązuje:

- 1) Strefa „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Strefa ta obejmuje obszar położony w sąsiedztwie zespołu pałacowo-parkowego zawartego między ulicami: Nową, Koźmińską, Pleszewską, Jarocińską, Ostrowską, Krotoszyńską. Jest to obszar szczególnie ważny dla struktury przestrzennej miasta jako materialne świadectwo historyczne. W strefie tej wymagania konserwatorskie mają pierwszeństwo przed działalnością inwestycyjną i gospodarczą. 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.,

2) Strefy „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.

3) ochrona układu dróg oraz zieleni, w tym zwłaszcza parków pałacowych i dworskich,

4) uzgadnianie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji mogących naruszyć układ urbanistyczny oraz substancji obiektów zabytkowych z właściwymi służbami konserwatorskimi, tzn. wszelkich prac budowlanych dotyczących wyglądu zewnętrznego i gabarytów.

Przedmiotem ochrony zabytków są również zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i zespół stanowisk archeologicznych.

Ochrona zabytków archeologicznych polega na uwzględnianiu w zagospodarowaniu przestrzennym i przy opracowywaniu mpzp następujących zasad:

- wskazanie w opracowywanych mpzp;
- wszelka działalność inwestycyjna podlega uzgodnieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków,
- postępowanie w zakresie ochrony zabytków archeologicznych w procesach inwestycyjnych regulują przepisy odrębne – ustawa o ochronie i opiece nad zabytkami i muszą z nią być zgodne.

W razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym, należy wstrzymać roboty, zabezpieczyć teren i niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby.

2.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2.5.1. Cele polityki rozwoju transportu

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, przy ograniczaniu szkodliwego wpływu na środowisko i warunki życia.

Celami szczegółowymi są:

- rozbudowa i modernizacja istniejącego układu komunikacyjnego – eliminacja z centralnej części Dobrzyca ruchu tranzytowego;
- zapewnienie odpowiedniej dostępności różnych funkcji rozmieszczonych w mieście i gminie o charakterze lokalnym i ponadlokalnym;
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi i terenami sąsiednimi;
- zaspokojenie powiązań wewnętrznych i potrzeb przewozowych mieszkańców (umożliwienie dojazdu w celu partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki;
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji;
- poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu;
- zapewnienie dotarcia pomocy;
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania;
- kształtowanie pożądanych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwianie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz uwzględnianie potrzeb pieszych i rowerzystów;
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego, poprawa prestiżu i wizerunku miasta;
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję negatywnych oddziaływań.

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową - ze względu na strukturę przestrzenną miasta i gminy, intensywność i charakter zagospodarowania, historycznie ukształtowany system transportowy i zróżnicowane możliwości jego rozwoju, za właściwe uznaje się:

- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej;
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

2.5.2. Rozwój systemów komunikacji

W studium wyznaczono drogi zbiorcze, lokalne i główne drogi dojazdowe. Na główny system komunikacji gminy Dobrzyca składają się drogi powiatowe i gminne. Występują ponad to drogi wewnętrzne stanowiące dojazdy do zakładów pracy, gospodarstw rolnych oraz dojścia i dojazdy. Na etapie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć dodatkowe drogi klasy lokalnej i dojazdowej zapewniające dojazd do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. W celu usprawnienia komunikacji na terenie miasta, modernizacji wymagają drogi wszystkich kategorii.

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

Drogi gminne oznaczone symbolem KDL i KDD oraz drogi zaliczone do dróg gminnych przeznaczone są dla wszystkich użytkowników dróg, posiadają jedno lub dwupasową jezdnię dwukierunkową lub

jednokierunkową, mają zapewnione połączenia z drogami publicznymi na skrzyżowaniach, dostępność do drogi jest nieograniczona.

Szerokości drogi należy ustalić w planie miejscowym zgodnie z przepisami o drogach publicznych. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody właściwego zarządy 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.

Obsługa komunikacyjna terenów objętych Studium odbywać się będzie z istniejących i projektowanych dróg publicznych, a także poprzez drogi wewnętrzne, służebności gruntowe i dojścia. Szczegółowy układ komunikacyjny i zasady dostępności do dróg publicznych należy ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ewentualna budowa nowych zjazdów z drogi publicznej wymaga uzyskania pozwolenia zarządy drogi i winna zostać wykonana zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lokalizację obiektów budowlanych i budowli w odległości od dróg publicznych należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2.5.3. Ruch rowerowy i pieszy

Uwzględnia się potrzeby ruchu pieszego poprzez tworzenie dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych i odpowiednie kształtowanie przestrzeni publicznych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych oraz uczynienie z roweru konkurencyjnego/alternatywnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

istniejąca i rozbudowywana sieć dróg rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych i szlaków rowerowych;

- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa;
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych.

Podstawowymi czynnikami niesprzyjającymi dla rozwoju ruchu rowerowego są warunki klimatyczne przez część roku oraz niski poziom bezpieczeństwa przy korzystaniu z jezdni razem z pozostałym ruchem kołowym.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:
zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami;

- wyposażenie dróg układu podstawowego (klas głównej ruchu przyspieszonego, głównej i zbiorczej) i wybranych układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe;

- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych.

W planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

2.5.4. Wytyczne do kształtowania obsługi w zakresie parkowania pojazdów

Poniżej ustala się minimalne wytyczne w zakresie możliwości parkowania pojazdów, które powinny być brane pod uwagę przy sporządzaniu planów miejscowych, dla inwestycji, którą mają obsługiwać, zgodnie z parametrami podanymi w poniższej tabeli. Dopuszcza się zapewnienie innej ilości miejsc postojowych ustalonej na etapie miejscowego planu zagospodarowania, w przypadku, gdy zagospodarowanie uniemożliwia spełnienie nw. wskaźników, jest to ekonomicznie lub funkcjonalnie uzasadnione lub na etapie studium nie było możliwe do przewidzenia charakteru danej inwestycji.

Dodatkowo zaleca się dalszą rozbudowę systemu parkingów na obszarze miasta Dobrzyca oraz realizację ogólnodostępnych parkingów w szczególności przy obiektach użyteczności publicznej i dużych terenów usługowych. Dopuszcza się ustalanie miejsc postojowych w pasach drogowych pod warunkiem, że nie będą stanowiły zagrożenia i utrudnienia dla ruchu kołowego, pieszego i rowerowego.

Miejsca postojowe powinny być realizowane w ilości:

zalecana minimalna ilość miejsc postojowych	funkcja obsługiwana
minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny	zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa
2 miejsca postojowe na 100 m ² powierzchni użytkowej budynku oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych	usługi
minimum 10 miejsc postojowych na 1000 m ² powierzchni użytkowej budynku	składy, magazyny
1 miejsce postojowe na 50 m ² powierzchni użytkowej obiektu oraz dodatkowo minimum 1 miejsca na 10 zatrudnionych	obiekty handlowe - supermarkety o powierzchni sprzedaży do 2000m ²
1 miejsce postojowe na 30 m ² powierzchni użytkowej budynku oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 Zatrudnionych	ośrodki zdrowia i usługi zdrowia
minimum 3 miejsca postojowe na jeden obiekt	biblioteki, kluby, domy kultury, stacje paliw
minimum 10 miejsc postojowych na jeden obiekt	kościół, cmentarze
miejsca postojowych na każdych 50 m ² powierzchni użytkowej obiektu oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych	przemysł i rzemiosło
1,5 miejsca postojowego na jedno stanowisko obsługi pojazdów	stacje obsługi pojazdów
1 miejsce postojowe na pokój gościnny	usługi hotelarskie

minimum 5 miejsc postojowych na jeden obiekt oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 5 zatrudnionych	usługi oświaty
minimum 2 miejsca na każdy domek lub działkę letniskową	dla zabudowy letniskowej
ustalenie na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	pozostałe funkcje

Na etapie realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wskazać miejsca dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie przepisami.

2.5.5. Ogólne kierunki rozwoju pozostałej infrastruktury technicznej

Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej m. in.: sieci kanalizacji, wodociągów, gazociągów, odwodnienia, linii energetycznych, urządzeń melioracji, rowów, itd. na wszystkich terenach, w zależności od zaistniałych potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy wskazane jest uzbrojenie terenu przed wprowadzeniem zabudowy.

Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2.5.6. 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 polskich i 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, Karminku i Rudzie.

Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2.5.7. Gospodarka ściekami

Ścieki z terenu gminy są odprowadzane systemem kanalizacji do oczyszczalni ścieków w Dobrzycy. Oczyszczalnię ścieków posiada także zakład uboju drobiu i Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska Kowalew – Dobrzyca. Sieć kanalizacji sanitarnej posiada miejscowość Dobrzyca, Fabianów, Lutynia, Sośnica, Strzyżew i Karmin. Obecnie w opracowaniu jest projekt przyłączenia do sieci kanalizacyjnej miejscowości Karminek oraz Trzebowa, a w dalszych latach kolejne miejscowości. Na terenach nieskanalizowanych stosuje się szczelne zbiorniki bezodpływowe z których ścieki są wywożone do oczyszczalni oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków.

W zakresie gospodarki ściekami ustala się:

- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie. W przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- odprowadzenie ścieków innych niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przyzakładowych oczyszczalni ścieków;
- zakaz zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do ziemi i zahamowanie degradacji środowiska gruntowo-wodnego

2.5.8. Wody opadowe i roztopowe

W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- wyposażenie terenów w systemy odprowadzania wód opadowych z wszelkich dróg wewnętrznych, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni do istniejącej kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie,
- w razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody,
- zaleca się na obrzeżu miasta Dobrzyca oraz na terenach wiejskich, ciągów pieszo rowerowych, ulic niepublicznych, czy małych ulic dojazdowych, przewidzieć odwodnienie w sposób niekonwencjonalny, tj. poprzez budowę nawierzchni przepuszczalnych, rowów żwirowych lub odkrytych, czy rynsztoków przykrawężnikowych, stosownie do podłoża, zagospodarowania terenu i stosunków gruntowo-wodnych.

2.5.9. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Obecnie zainwestowane tereny posiadają zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez urządzenia o wystarczających parametrach technicznych. Dalszy rozwój przestrzenny gminy i miasta Dobrzyca 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. Dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej wysokiego napięcia w zależności od zapotrzebowania.

2.5.9.1. Ustalenia dotyczące linii 400 kV

Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii 400 kV oraz budowę nowych linii, które w przyszłości zostaną wybudowane w miejsce istniejącej. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej

linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejsca.

Wzdłuż ww. linii elektroenergetycznej ustala się pas technologiczny o szerokości 56,0 m (w rzucie poziomym po 28,0 m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania terenu.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

1. W pasie technologicznym linii:
 - a) Ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczony na stały pobyt ludzi tj.:
 - zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
 - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną,
 - b) docelowe warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgodnić z gestorem sieci,
 - c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia pod linią roślinności wyższej niż 3,0 m.
2. zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z gestorem sieci, który określi maksymalną wysokość drzew i krzewów.

2.5.9.2. Ustalenia dotyczące linii elektroenergetycznych

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się liniami średniego napięcia 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4kV oraz liniami niskiego napięcia, głównie napowietrznymi.

Wzdłuż linii elektroenergetycznych należy wydzielić pas terenu ochronnego:

- 15 kV – 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii,
- 0,4 kV – 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii (ze względu na skalę nie uwidocznione na rysunku studium).

Istnieje możliwość zmniejszenia pasa technologicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą Operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu.

W szerokości ww. pasów ochronnych nie należy lokalizować budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej. Zakazuje się dokonywania nasadzeń zieleni w odległości 1,5 m od osi istniejących elektroenergetycznych linii kablowych.

Wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV określa się pas techniczny, w którym, przy dowolnym stanie pracy turbiny wiatrowej, nie może znaleźć się jakiegokolwiek jej element (w szczególności łopaty turbiny). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy. Szerokość pasa technicznego dla linii napowietrznych jednotorowych o napięciu do 1kV wynosi 20 m, natomiast o napięciu od 1 kV do 45 kV wynosi 25 m.

2.5.9.3. W zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:

- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę,
- dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych w miarę zapotrzebowania i możliwości realizacyjnych,
- dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej, z którą koliduje planowane zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w sposób i na warunkach określonych przez Operatora sieci,
- dla pokrycia zaopatrzenia w energię wraz z rozwojem nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej niezbędne będzie wybudowanie nowych stacji transformatorowych, które nastąpią na warunkach wynikających z przepisów odrębnych,
- należy zapewnić dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwość zasilania nowych odbiorców,
- wszystkie istniejące na obszarze sieci i urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.

2.5.10. Zaopatrzenie w gaz

2.5.10.1. W zakresie przebiegu istniejących gazociągów

Przez teren gminy Dobrzyca przebiega wiele gazociągów:

- DN 150 relacji strefa przyodwiertowa (SP) Karmin – 1 – Ośrodek Grupowy (OG) Jarocin wraz z linią światłowodową i ochroną katodową, maksymalne ciśnienie robocze (MOP) – 8,4 MPa, rok budowy 2016, pierwsza klasa lokalizacji,
- DN 76 relacji odwiert Jarocin – 8k – OG Jarocin, (MOP) – 20 MPa, rok budowy – 2001,
- DN 60 relacji odwiert Jarocin – 10k – OG Jarocin, (MOP) – 20 MPa, rok budowy – 2013,
- nieczynny gazociąg DN 57 od odwiertu Jarocin GN – 2, rok budowy 1981,
- nieczynny gazociąg DN 50 od odwiertu Jarocin GN – 5, rok budowy 1981,
- gazociąg DN 80 od głowicy odwiertu Karmin – 1 do SP Karmin – 1, MOP – 26,0 MPa, rok budowy 2016.

W strefach kontrolowanych zakazuje się wznoszenie obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego eksploatacji. Ponadto w strefie tej nie mogą rosnąć drzewa w odległości nie mniejszej niż 2 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

2.5.10.2. W zakresie odwiertów

Na terenie gminy Dobrzyca znajduje się wiele odwiertów gazu ziemnego:

- odwierty zlikwidowane: Taczanów – 3, Kowalew – 3, Lutynia – 1, Jarocin GN – 2, Jarocin GN – 3, Jarocin – GN – 5

- odwierty czynne (eksploatacyjne): Karmin – 1 (dz. nr 163, obręb Karminiec), Jarocin – 8k (dz. nr 117/1 Strzyżew),
- odwiert niezagospodarowany: Koźminiec – 1 (dz. nr 1/2, obręb Koźminiec),
- odwiert zawodniony, przewidziany pod likwidację: Jarocin – 10k.

Istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż posiadają ograniczenia w zabudowie, tj. strefy ochronne (dotyczy czynnych i zlikwidowanych odwiertów) które wynoszą:

- 50 m od czynnych odwiertów gazowych zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812). Odwiert zastawiony Koźminiec traktowany jest jako czynny (eksploatacyjny),
- 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów gazowych znajdujących się w granicach administracyjnych gminy, zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812).

W strefach tych oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów. Dla odwiertu Jarocin – 10k – przewidzianego do likwidacji, pod przyszłe roboty górnicze (do czasu całkowitej likwidacji odwiertu) należy zachować plac wokół niego o wymiarach: 100 m x 80 m.

2.5.10.3. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- zaopatrzenie w gaz, w zależności od potrzeb, z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę; dla sieci gazowych obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi, od istniejących i projektowanych sieci gazowych,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych,
- zachowuje się ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla nowopowstałych sieci gazowych nakazuje się wyznaczyć strefy kontrolowane zgodnie zobowiązującymi przepisami,

2.5.11. Gospodarka ciepła

- gospodarka ciepła – zaopatrzenie w energię ciepłą, w zależności od potrzeb, z zastosowaniem nośników energii charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (gaz płynny, olej, energia elektryczna, energia słoneczna itp.); w przypadku stosowania indywidualnych systemów grzewczych opalanych paliwami stałymi wskazane jest stosowanie wysokosprawnych kotłów,
- modernizacja istniejących kotłowni lokalnych,
- zaleca się budowę scentralizowanych sieci ciepłowniczych.

2.5.12. System telekomunikacyjny

- system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,

2.5.13. Gospodarka odpadami

- 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,
- dopuszcza się zachowanie istniejącego punktu zbiórki odpadów zgodnie z zapisami niniejszego studium,

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

2.6.1. Elementy zagospodarowania przestrzennego o znaczeniu lokalnym

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są, i w najbliższych latach będą, cele publiczne o znaczeniu lokalnym:

- drogi gminne,
- tereny infrastruktury technicznej,
- tereny usług publicznych,
- tereny usług sakralnych
- tereny cmentarzy,
- tereny zieleni urządzonej.

Powyższe obszary zostały wskazane na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

Decyzje w sprawie zamierzeń inwestycyjnych są podejmowane na bieżąco przez Władze lokalne i uwzględniane w wieloletnich planach inwestycyjnych na kolejne lata.

Studium dopuszcza realizację wszelkich inwestycji, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta i gminy, które można realizować na całym obszarze gminy, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar, o ile nie koliduje to z funkcją podstawową i przepisami odrębnymi. Mowa w szczególności o obiektach obsługi technicznej, urządzeniach wodnych i melioracyjnych, drogach gminnych i wewnętrznych, zieleni parkowej, ciągach pieszo-jezdnym, ciągach pieszych i ścieżkach rowerowych.

2.6.2. Zadania inwestycyjne o znaczeniu lokalnym

Ponadto do ogólnych zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zalicza się m. in. :

- budowę i utrzymanie obiektów oraz urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę,

- budowę i utrzymanie obiektów oraz urządzeń służących do gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
- inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
- budowę, modernizację, utrzymanie dróg gminnych i obiektów inżynierskich,
- budowę i utrzymanie obiektów i urządzeń transportu publicznego,
- budowa i utrzymanie systemu ścieżek pieszo – rowerowych, szlaków turystycznych,
- budowę i utrzymywanie obiektów usług publicznych,
- budowę i utrzymywanie obiektów i urządzeń sportowych, placów zabaw, obiektów kulturalnych,
- utrzymanie cmentarzy oraz zabytków,
- uporządkowanie i rekultywację zabytkowych parków,
- rekultywację wyrobisk po eksploatacji kopalin i surowców mineralnych,
- ochronę cennych siedlisk przyrody.

2.6.3. Polityka gminy w zakresie mieszkalnictwa

- 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,
- szczególna dbałość o wprowadzanie rozwiązań przyjaznych dla osób niepełnosprawnych i osób ze szczególnymi potrzebami.

2.6.4. Polityka gminy w zakresie poprawy obsługi ludności

- tworzenie warunków dla rozwoju placówek usług komercyjnych we wszystkich miejscowościach. 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.

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

- 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.

2.7. 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

Z przestrzennej polityki województwa zawartej w „Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego – Wielkopolska 2020+” wynikają priorytety i zadania samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Wielkopolska 2020 roku – w wyniku stopniowego osiągnięcia celów strategii ma być regionem inteligentnym, innowacyjnym i spójnym, gdzie:

- efektywnie wykorzystywany jest potencjał wewnętrzny,
- podmioty rozwoju ściśle współpracują, co skutkować powinno wartością dodaną,
- istnieje klimat dla innowacji we wszystkich sferach funkcjonowania regionu,
- konkurencyjność budowana jest na wzajemnie korzystnych powiązaniach funkcjonalnych między ośrodkami wzrostu a ich otoczeniem, co generuje korzystne procesy dyfuzyjne i absorpcyjne,
- priorytetem i fundamentem rozwoju jest edukacja oraz budowa na jej podstawie kreatywnych kapitałów, intelektualnego i innowacyjnego,
- jednym z głównych priorytetów jest zielony aspekt rozwoju,
- mieszkańcy wykazują wysoką aktywność zawodową, gospodarczą i społeczną,
- gospodarka i życie społeczne są otwarte na świat, co wzmacnia ich konkurencyjność,

- wszystkie aspekty rozwoju uwzględniają zasadę włączenia społecznego,
- każdy mieszkaniec ma dostęp do podstawowych standardów usług społecznych,
- przestrzeń województwa pozbawiona jest barier dla mobilności mieszkańców,
- sytuacja demograficzna sprzyja zastępowalności pokoleniowej,
- polityka kieruje się większą otwartością na nowe i nowych,
- istotny wpływ na rozwój regionu wywiera sprawowane w stylu koncyliacyjnym zdecydowane
- przywództwo regionalne.

Gmina Dobrzyca została zaliczona do:

– **wiejskiego obszaru funkcjonalnego**

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego wiejskiego obszaru funkcjonalnego będzie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej ukierunkowane na podnoszenie jakości życia mieszkańców, poprawę dostępności do usług oraz osiągnięcie wysokiego poziomu konkurencyjności i dostępności obszaru.

Dla realizacji celu kluczowego zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Cel 1. Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi
- Cel 2. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- Cel 3. Ochrona dziedzictwa kulturowego
- Cel 4. Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego
- Cel 5. Poprawa dostępności komunikacyjnej
- Cel 6. Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej

– **wiejskich obszarów wymagających wsparcia procesów rozwojowych.**

Zgodnie z ustaleniami Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku. Wielkopolska 2020 ośrodki lokalne zostały określone jako obszary realizacji celu operacyjnego 5.2. Rozwój obszarów wiejskich. Cel ten realizowany powinien być przede wszystkim przez następujące kierunki działań:

- wzmocnienie kapitału ludzkiego i rozwój edukacji,
- wsparcie sektorów pozarolniczych oraz wzmocnienie endogenicznej bazy ekonomicznej,
- rozwój turystyki, w tym turystyki wiejskiej i agroturystyki,
- przeciwdziałanie procesom migracyjnym,
- zwiększenie możliwości zatrudnienia przez zwiększenie mobilności zawodowej,
- budowa infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii,
- budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- zapewnienie efektywnej infrastruktury transportowej i poprawa transportu zbiorowego,
- tworzenie instytucjonalnych warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych.
- stymulowanie rozwoju lokalnego oraz inicjatyw lokalnych,
- propagowanie i wdrażanie idei odnowy wsi,
- promocja i ochrona dziedzictwa kulturowego wsi,
- rozwój organizacji pozarządowych działających na wsi.

– **Obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej**

Zgodnie z ustaleniami Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku. Wielkopolska 2020 ośrodki lokalne zostały określone jako obszary realizacji celu operacyjnego 2.9. Poprawa przyrodniczych warunków dla rolnictwa. Cel ten realizowany powinien być przede wszystkim przez następujące kierunki działań:

- promocja programów rolnośrodowiskowych.
- wsparcie ekologicznej produkcji rolnej oraz odnowy tradycyjnych, regionalnych tras zwierząt i odmian roślin,
- ograniczanie erozji gleb,
- wprowadzanie zadrzewień do przestrzeni rolniczej, zwłaszcza wzdłuż jezior i rzek, mających na celu
- zabezpieczenie antyerozyjne dla gleb rolniczych i zabezpieczenie przed spływem do wód powierzchniowych
- substancji biogennych oraz jako refugia dla zwierząt,
- budowa i konserwacja oraz właściwa eksploatacja urządzeń melioracyjnych,
- wsparcie edukacji rolniczej i promocja wysokiej jakości żywności oraz produktów tradycyjnych i regionalnych.

Aktualnie brak jest ponadlokalnych zadań celu publicznego dla terenu miasta i gminy w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zapisane zostały jedynie propozycje zadań i działań dotyczące poszczególnych dziedzin.

Polityka przestrzenna gminy i miasta Dobrzyca dąży do wyznaczonych celów w wyżej wymienionym dokumencie m.in. poprzez:

- ograniczanie rozwoju zabudowy w obrębie terenów leśnych i otwartych terenów rolnych,
- dostosowanie powierzchni nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę o zróżnicowanych funkcjach do faktycznego zapotrzebowania, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, drogowych i infrastrukturalnych oraz kulturowych, jak również prognoz demograficznych,
- kształtowanie nowej architektury z poszanowaniem cech architektury lokalnej, w tym m.in.: formy i skali obiektów, materiałów budowlanych i kolorystyki,
- ochrona przestrzeni pól uprawnych stanowiących otwarte przestrzenie pomiędzy terenami zabudowanymi lub wskazanymi do zabudowy,
- ochronę charakterystycznych elementów krajobrazu wiejskiego – alei drzew, parków, cmentarzy, układu dróg, kapliczek i krzyży przydrożnych oraz zabudowy o wiejskim charakterze,
- wprowadzanie zalesień, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych na obszarach rozległych upraw rolnych,
- zachowanie dużych zwartych obszarów najlepszych kompleksów glebowo-rolniczych dla celów produkcji rolnej,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o najwyższej przydatności dla celów produkcji rolnej na cele nierolnicze poza obszarami zwartej zabudowy,

- zachowanie dziedzictwa materialnego i niematerialnego związanego z kulturą ludową wsi,
- rozwój produkcji energii ze źródeł odnawialnych,
- wyznaczanie, skomunikowanie i uzbrajanie terenów inwestycyjnych ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb rozwoju małych i średnich zakładów produkcyjnych,
- uzupełnianie funkcji usług podstawowych: usług zdrowia, edukacji, kultury i sportu,
- modernizacja układu dróg lokalnych dla poprawy powiązań wewnętrznych,
- rozbudowa sieci dróg rowerowych,
- rozbudowa sieci infrastruktury zgodnie z zapotrzebowaniem.

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

2.8.1. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na terenie gminy i miasta nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

2.8.2. Obszary przestrzeni publicznej

Na terenie miasta i gminy nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

2.8.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

W Studium nie wskazuje się lokalizacji w gminie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

2.8.4. Tereny górnicze

W Studium wskazuje się lokalizację terenów górniczych dla których należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

2.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenie gminy na gruntach rolnych klasy III 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 następuje konieczność sporządzenia planów miejscowych.

Z uwagi na położenie części użytków rolnych w granicach miasta, nie ma w stosunku do nich zastosowania przepis dotyczący uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W stosunku do gruntów leśnych, w Studium nie wskazuje się obszarów wymagających zmiany tych gruntów na cele nieleśne. Zmiana taka może dotyczyć incydentalnych sytuacji pojedynczych działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako leśne, a stanowiących działki zainwestowane (aktualizacja ewidencji gruntów) lub lokalizacji inwestycji liniowych celu publicznego (drogi, sieci infrastruktury technicznej), czy turystyczno-wypoczynkowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi, dokonane to może być w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem uzyskania stosownej zgody odpowiednio Marszałka Województwa Wielkopolskiego lub Ministra Środowiska.

Ponad to należy sporządzić miejscowe plany zagospodarowania:

- dla terenu zbiornika retencyjnego Lutynia,
- dla nowych zamierzeń inwestycyjnych w zgodności z niniejszym studium.

2.10. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Występowanie obszarów o mocy przekraczającej 100 kW określa rysunek studium „Kierunki”.

Są to następujące tereny:

I. EW - Tereny przeznaczone pod budowę elektrowni wiatrowych

Tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych wyznaczono na podstawie istniejących elektrowni wiatrowych oraz terenów, które wyznaczone są pod te inwestycje w obowiązującym planie miejscowym.

W zakresie oddziaływania elektrowni wiatrowych ustala się:

- strefę bezpośredniego oddziaływania z zakazem lokalizowania nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi, w celu spełnienia warunków wynikających z zachowania dopuszczalnych norm poziomu hałasu ustalonych w przepisach odrębnych oraz w celu zachowania innych zabezpieczeń dla ochrony środowiska,
- oraz zasięg odległości od elektrowni wiatrowych zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, określoną na podstawie danych o wysokościach poszczególnych turbin wiatrowych.

II. EO - Tereny przeznaczone pod produkcję energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych

Tereny odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji z zakazem budowy elektrowni wiatrowych.

Preferuje się lokalizację farm paneli fotowoltaicznych o oddziaływaniu zbliżonym do paneli fotowoltaicznych zawierającym się granicach wyznaczonych terenów wraz z niezbędną infrastrukturą.

Strefa ochronna i oddziaływanie od ww. inwestycji musi się zamknąć w granicach terenu wyznaczonego na kierunkach studium.

III. Potencjalne tereny przeznaczone pod produkcję energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych oznaczone szrafem na rysunku studium „Kierunki”

Na podstawie przyjętych kryteriów na rysunku studium „Kierunki” wyznaczono potencjalne tereny przeznaczone pod produkcję energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych oznaczone szrafem na rysunku studium „Kierunki”.

Pod uwagę wzięto następujące kryteria:

- warunki potencjalnie korzystne pod lokalizację farm fotowoltaicznych:
- przez obszar przebiega elektroenergetyczna linii SN-15kV lub bezpośrednio w sąsiedztwie,
- przylega do istniejącej drogi,
- lokalizacja na gruntach klasy RIVa (27,7ha), RIVb (0,2ha) RV (56 ha) i RVI (4 ha) – o glebach słabych lub bardzo słabych,
- obszar ma wielkość powyżej 3 ha,
- odpowiednie nasłonecznienie i nachylenie terenu,
- lokalizacja min. 200 m od rzeki Lutynia,
- lokalizacja poza obszarami ochrony przyrody,
- lokalizacja poza strefami ochrony konserwatorskiej i punktowymi stanowiskami archeologicznymi,
- w odległości nie mniejszej niż 150 m od zabudowy mieszkaniowej,
- minimalna odległość od lasu 80,0 m,
- poza terenami zagrożenia powodziowego,
- poza terenem projektowanego zbiornika retencyjnego,
- poza terenami i obszarami górniczymi.

Na powyższych terenach zakłada się w przyszłości lokalizację farm paneli fotowoltaicznych produkujących energię elektryczną o oddziaływaniu zbliżonym do paneli fotowoltaicznych zawierającym się granicach wyznaczonych terenów wraz z niezbędną infrastrukturą i komunikacją. Na dzień sporządzania studium są to potencjalne tereny wyznaczone na podstawie przeprowadzonych analiz najlepszej przydatności pod tego typu inwestycje, nie mniej nie są ujęte w planach Gminy, ani Inwestorów – zostały one wyznaczone zgodnie z art. 10 ust. 2 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do czasu lokalizacji odnawialnych źródeł energii tereny utrzymują podstawową funkcję – tereny rolne. Na wyznaczonych obszarach dopuszcza się lokalizację ww. odnawialnych źródeł energii bez konieczności zmiany studium.

Strefa ochronna i oddziaływanie od ww. inwestycji musi się zamknąć w granicach szrafu wyznaczonego na kierunkach studium.

2.11. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na terenach studium nie wyznacza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych, o których mowa w art.10 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.12. Obszary przestrzeni publicznych.

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

„obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne, określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”

W warunkach gminy Dobrzyca do przestrzeni publicznej należy zaliczyć ulice, rynek i place w obrębie obszarów zurbanizowanych oraz obiekty służące zbiorowej rekreacji – parki, ośrodki i tereny rekreacyjne, w tym tereny sportowe, tereny usług publicznych, cmentarze.

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, zieleni, małą architekturę,
- gabaryty i kolorystykę zabudowy,
- zasady umieszczania urządzeń służących reklamie,
- przy kreowaniu przestrzeni publicznych należy pamiętać, aby były dostępne dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem,
- wskazane jest dążenie do uporządkowania i podniesienia standardu terenów publicznych, w szczególności: parków, zieleńców oraz zieleni towarzyszącej usługom publicznym tak aby cechowała je jak największa wartość estetyczna,
- konieczne jest podjęcie działań odnowy rynku w mieście Dobrzyca.

2.13. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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.

2.14. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

2.14.1. Kierunki i zasady przekształceń rolniczej 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.

Funkcja rolnicza wynika ze stosunkowo korzystnych uwarunkowań glebowo - przyrodniczych i stanowi ważną funkcję w strukturze gospodarczej miasta i gminy.

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 zlewianie się zabudowy wsi w ciągle 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,
- rozwój funkcji rolniczych powinien być oparty o wykorzystanie gleb o najwyższych klasach bonitacyjnych z dopasowaniem upraw i hodowli zwierząt do istniejących warunków,

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,
- prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko,
- ochronę gruntów charakteryzujących się wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb (III klasy)
- zahamowanie procesów dewastacyjnych i degradacyjnych gleb, na których prowadzone są uprawy rolne
- stosowanie odpowiednich i bezpiecznych dla środowiska zabiegów agrotechnicznych, w tym promowanie rolnictwa ekologicznego
- integrowanie zabudowy z krajobrazem poprzez wprowadzanie wysokiej zieleni przydomowej,
- wprowadzenie zakazu lokalizacji przemysłowych ferm hodowli zwierząt nie dysponujących odpowiednią powierzchnią gruntów oraz dzierżaw spełniających wymagania dla utylizacji gnojowicy. Zapis nie dotyczy gospodarstw rodzinnych (indywidualnych) oraz gospodarstw o obsadzie do 220 DJP,

- na terenach atrakcyjnych krajobrazowo wspieranie rozwoju gospodarstw agroturystycznych i rolnictwa ekologicznego,
- obowiązkowe utrzymywanie i uzupełnianie oraz wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych oraz przydrożnych,
- dopuszczenie scalania i wymiany gruntów, z zakazem likwidacji zieleni, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych w trakcie scalania,
- sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyznaczonych pod zabudowę na gruntach gleb III klasy,
- wzdłuż cieków powierzchniowych przepływających przez pola orne, zaleca się zachowanie (po obu stronach koryta) pasa szerokości co najmniej 5 m dla umożliwienia stworzenia biofiltra (np. w formie zadrzewień, zakrzewień lub nienawożonych łąk), ograniczającego napływ biogenów do wód z uprawianych pól,
- konieczne jest podjęcie szeregu działań mających na celu zwiększenia opłacalności prowadzenia gospodarstw rolnych. Należy dążyć do optymalizacji produkcji rolnej z uwzględnieniem istniejących warunków i możliwości rozwoju gospodarstw indywidualnych. Wielkość i kierunki produkcji uzależnione są oprócz warunków jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej także od dobrej organizacji punktów skupu, polityki cenowej oraz zapotrzebowania rynku. Należy zapewnić optymalny rozwój rolnictwa w oparciu o preferencyjne kredyty i restrukturyzację indywidualnych gospodarstw, a także tworzenie warunków (ulgi podatkowe, tworzenie spółek z udziałem gminy) dla budowy zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego,
- najlepsze warunki przyrodnicze nie determinują jednoznacznie możliwości rozwoju rolnictwa. Do uwarunkowań niezależnych od przyrody i gospodarności mieszkańców gminy należy zaliczyć politykę rolną państwa, która może mieć działanie stymulujące lub odwrotnie, powodujące nieopłacalności produkcji. Na szczeblu lokalnym gminy lub powiatu w miarę możliwości należy szukać rozwiązań ograniczających negatywnie tendencje ostatnich lat m. in. w zakresie przechowywania, skupu i przetwórstwa produktów rolnych,
- Hodowla powinna bazować w dużym stopniu na zmodernizowanych obiektach, dotychczas na ten cel wykorzystywanych. Należy zwrócić uwagę na ochronę zasobów środowiska przyrodniczego, szczególnie w rejonach obszarów chronionych lub o wysokich walorach przyrodniczo – krajobrazowych.
- Funkcje produkcji rolniczej i hodowlanej nie mogą stwarzać konfliktów z otoczeniem. Podstawowym kierunkiem produkcji zwierzęcej pozostaje głównie chów trzody chlewnej, bydła, hodowla drobiu
- Problemem jest utylizacja gnojowicy powstającej w dużych ilościach. Wykorzystanie rolnicze gnojowicy, poprzez nawożenie jest możliwe po uprzednim jej sezonowaniu. Tereny mogące przyjąć nawóz powinny zostać wyznaczone z dala od siedlisk, ujęć wody i cieków wodnych oraz poza strefami ochronnymi wód podziemnych. Należy się bezwzględnie stosować do obowiązujących w tym zakresie przepisów i zaleceń sanitarnych,
- minimalizowanie konfliktu funkcji mieszkaniowej z terenami gruntów rolniczych, gdzie występuje oddziaływanie odorów, opryski upraw, wywiewanie/pylenie gleb, dymienie kotłowni ogrodnich,
- na terenie gminy, na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych, dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem nowych odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

Należy podkreślić jednak, iż na skutek intensywnej produkcji rolnej mogą zaistnieć negatywne zmiany w środowisku przyrodniczym. Wprowadzenie nowoczesnej technologii agrotechnicznej pozwala na znaczne ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Ważna jest również poprawa ogólnej świadomości ekologicznej i edukacja lokalnej społeczności zajmującej się produkcją rolniczą w gminie. Odpowiednia praktyka rolnicza, wzmocniona obowiązującymi już przepisami prawa unijnego, zagwarantuje rolnikom odpowiednie korzyści ekonomiczne z upraw, ale również zminimalizuje możliwość wystąpienia szkód w zastanym środowisku przyrodniczym.

2.14.2. Kierunki i zasady przekształceń 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.

Ze względu na planowany zbiornik retencyjny Lutynia zakłada się odlesienie ok. 12,0161 ha, w związku z powyższym w niniejszym studium przeznacza się ok. 132,9882 ha terenów dolesień w celu rekompensaty za wycięty drzewostan. Należy dążyć do realizacji planowanych dolesień.

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,
- w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie planowanej granicy rolno - leśnej zaleca się stworzyć odpowiednie warunki dla kształtowania strefy ekotonowej lasu i właściwej, ekologicznej krawędzi lasu,
- wyłączenie gruntów leśnych z produkcji leśnej należy ograniczyć do niezbędnego przeprowadzania dróg lub poszerzania istniejących pasów drogowych oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej, a także na potrzeby lokalizacji zbiornika retencyjnego Lutynia. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę przeznaczenia w celu zagospodarowania i lokalizacji zabudowy, w tym o funkcji turystycznej i funkcji górniczej (związanej z eksploatacją kopalin), na terenach przewidzianych na te cele w Zmianie studium,
- przy zalesianiu gruntów rolnych zaleca się dążyć do wyrównania granicy rolno - leśnej i łączenia izolowanych enklaw leśnych, łączenia ich w zwarte, większe kompleksy,
- budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny,
- zagospodarowania lasów jako terenu rekreacji, nie kolidującego z zasadami ochrony i nie zagrażającego walorom przyrodniczym lasu,
- ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

2.15. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Według map zagrożenia powodziowego ustalono, że na terenie gminy Dobrzyca występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że na obszarze gminy występuje obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$), obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem przebudowy, nadbudowy i rozbudowy wyłącznie na cele mieszkaniowe pod warunkiem ograniczenia strat powodziowych i zachowaniem bezpieczeństwa.

Zagospodarowanie przestrzenne na terenach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

Na obszarach gminy Dobrzyca nie występuje zagrożenie procesami osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenach objętych studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

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

Na terenie miasta i gminy brak lokalizacji pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji. Obszary zdegradowane.

Rekultywacja i rehabilitacja to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym poprzez działalność człowieka. W przypadku zdegradowanych zabytków architektury i zespołów urbanistycznych zabiegi przywracające im wartość użytkową to rewaloryzacja i rewitalizacja, która dosłownie znaczy: przywrócenie do życia, ożywienie. Celem rewitalizacji jest przede wszystkim znalezienie nowego zastosowania i doprowadzenie do zmiany funkcji obiektów w celu polepszenia stanu społecznego. Rewaloryzacja i rewitalizacja winna zmierzać do rekompozycji zabytkowych układów przestrzennych i naturalnych, poprzez harmonijne kształtowanie panoramy miasta, unikając wysokościowych elementów dysharmonizujących i wprowadzając nowe elementy krajobrazowe podnoszące estetycznie wartości kompozycyjne oraz chroniąc naturalne elementy krajobrazowe.

Do obszarów wymagających przekształceń zaliczono:

- obszar centrum Dobrzyca – poprawienie organizacji i zagospodarowania przestrzeni rynku, poprawa zagospodarowania w rejonie zespołu pałacowo-parkowego oraz zabudowy przy ul. Jarocińskiej,
- otoczenie dawnych dworów i parków wiejskich,
- obszary w granicach ustalonych stref konserwatorskich,
- tereny dawnych ośrodków produkcyjnych PGR i RSP,
- tereny poprzemysłowe w Fabianowie i Sośnicy.

Działania rekultywacyjne przewidziane są dla obszarów eksploatacyjnych w miejscach zakończenia ww. działalności, a ich rekultywację należy prowadzić zgodnie z wydanymi decyzjami na podstawie przepisów odrębnych.

Rekultywację należy prowadzić przez podejmowanie działań technicznych i biologicznych zgodnie z ustalonymi wcześniej kierunkami rekultywacji. W przypadku braku takich ustaleń zaleca się prowadzenie rekultywacji w kierunku rekreacyjnym, w którym poprzez odpowiednie ukształtowanie wyrobiska, jego spągu oraz skarp można uzyskać atrakcyjny teren do prowadzenia czynnego wypoczynku. Alternatywnie lub uzupełniająco może być prowadzona także rekultywacja w kierunku leśnym i leśno-wodnym, czyli wypełnienie wyrobiska wodą i przekształcenie ociosów bocznych w tereny zalesione. Bezwzględnie należy wykonać makroniwelację terenów poeksploatacyjnych polegającą na odpowiednim ukształtowaniu wyrobisk oraz zwałowisk, uregulować stosunki wodne oraz wprowadzić roślinność odtwarzającą warunki biologiczne terenu oraz zabezpieczającą go przed erozją powierzchniową.

2.19. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Tereny zamknięte nie występują w gminie Dobrzyca.

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

Nie występują na terenach objętych studium.

2.21. Obszary zdegradowane.

Na terenie miasta i gminy nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

3. UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy stanowi dokument o charakterze nienormatywnym, skierowany do organów samorządu, który zawierać ma ogólne kierunki rozwoju przestrzennego gminy i miasta.

Różnica pomiędzy Studium a planem miejscowym polega na tym, że studium kreuje politykę przestrzenną miasta, a plan miejscowy ją konkretyzuje i doprecyzowuje, stanowiąc prawo miejscowe w zgodzie z jego ustaleniami. Studium jest podstawą do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Całość Studium stanowią:

Uchwała Rady Gminy Dobrzyca w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca z załącznikami:

- 1) załącznik nr 1: tekst Studium pt. "Uwarunkowania studium zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca"
- 2) załącznik nr 2: tekst studium „Kierunki zagospodarowania i polityki przestrzennej Gminy Dobrzyca”;
- 3) załącznik nr 3 rysunek Studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gminy Dobrzyca – uwarunkowania",
- 4) załącznik nr 4 rysunek Studium pt. "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gminy Dobrzyca – kierunki",
- 5) załącznik nr 5 - "Analizy i bilans terenów"
- 6) załącznik nr 6: rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium, wyłożonego do publicznego wglądu.

Miasto i gmina Dobrzyca posiadają odpowiednie predyspozycje do rozwoju zrównoważonego. Jednym z głównych zadań Studium jest stworzenie warunków przestrzennych dla poprawy jakości życia, poprawy atrakcyjności przestrzeni publicznych i atrakcyjności inwestycyjnej miasta i gminy Dobrzyca.

Wszelkie działania powinny zmierzać ku rozwojowi miasta i gminy poprzez zintegrowanie działań politycznych, gospodarczych, społecznych i przestrzennych przy zachowaniu równowagi środowiskowej i zachowania elementów dziedzictwa kulturowego. Należy stworzyć możliwości inwestowania mając na uwadze zachowanie i odnowę obszarów najcenniejszych przyrodniczo, krajobrazowo i kulturowo.

W opracowanym dokumencie studium znalazły się liczne konkluzje i zostały sformułowane ustalenia, wynikające z analizy informacji i danych dot. gminy i miasta Dobrzyca:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji, obecnych uwarunkowań oraz problematyki związanej z rozwojem i potrzebami miasta i gminy – analizie zostały poddane istniejące opracowania planistyczne, wnioski złożone przez Inwestorów i instytucje, zostały ustalone m. in. potencjał demograficzny, gospodarczy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, wyposażenie w

infrastrukturę techniczną i transportową, a zebrane informacje stworzyły bazę wyjściową do określenia kierunków rozwoju gminy w szerokiej perspektywie czasowej,

- na podstawie analizy materiałów wskazano kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy,
- sformułowano podstawowych zasad polityki przestrzennej
- nastąpiło zintegrowanie zasad polityki przestrzennej państwa, województwa, powiatu z interesami gminy oraz ujęcie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych jako priorytetowych w rozwoju gminy,
- informacje o warunkach rozwoju i walorach gminy zostały rozpoznane i przeanalizowane w celu
- dalszego sformułowania sposobu i zasad lokowania w przestrzeni różnych form działalności
- związanych z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej, a także innymi
- szeroko rozumianymi inwestycjami w gminie.

W strukturze funkcjonalno – przestrzennej wydzielone zostały jednostki o odmiennym sposobie zagospodarowania, podział ten umożliwił prawidłową i szczegółową charakterystykę poszczególnych obszarów, przypisanie im funkcji wiodących i funkcji dopuszczonych, a następnie zróżnicowanie współczynników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów dla prawidłowego kształtowania tkanki zabudowy na terenie miasta i gminy.

Ocenia się, że zaproponowane nowe tereny inwestycyjne są wystarczające na zabezpieczenie potrzeb miasta i gminy w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej na najbliższy okres, przy jednoczesnym zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego. W Zmianie studium znalazły się także wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w taki sposób, aby nie uległy nadmiernej degradacji.

Mając na uwadze powyższe względy podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca uważa się w pełni uzasadnione.