

**UCHWAŁA NR XXXIII/314/2022
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Gminy Dobrzyca.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 9 ust. 1 i art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwala się co następuje:

§ 1. Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca, zwane dalej Studium.

§ 2. 1. Załącznik nr 1 do uchwały stanowi tekst studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – uwarunkowania”

2. Załącznik nr 2 do uchwały stanowi tekst studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – kierunki zagospodarowania i polityka przestrzenna”

3. Załącznik nr 3 do uchwały stanowi rysunek studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – uwarunkowania”

4. Załącznik nr 4 do uchwały stanowi rysunek studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – kierunki”

5. Załącznik nr 5 do uchwały stanowi opracowanie pt. „Analizy i bilans terenów”,

6. Załącznik nr 6 do uchwały stanowią dane przestrzenne,

7. Załącznik nr 7 do niniejszej uchwały stanowi rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca

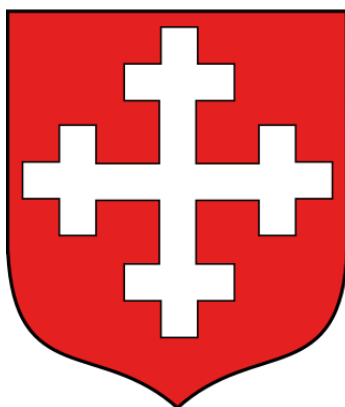
Witalis Półrolniczak

BURMISTRZ GMINY DOBRZYCA

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXIII/314/2022
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRZYCA

UWARUNKOWANIA



DOBRZYCA 2022 r.

Spis treści

1	WSTĘP	4
1.1	Podstawa prawna opracowania	4
1.1	Cel i zakres opracowania	4
1.2	Ogólna charakterystyka gminy	5
2	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA.....	8
2.1	Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	8
2.1.1	Struktura użytkowania gruntów	8
2.1.2	Dotychczasowe zagospodarowanie terenu.....	9
2.1.3	Układ komunikacyjny	14
2.1.4	Dotychczasowe uzbrojenie terenu	17
2.2	Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	18
2.3	Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego.....	18
2.3.1	Rzeźba terenu.....	18
2.3.2	Budowa geologiczna i surowce mineralne.....	19
2.3.3	Warunki wodne	19
2.3.4	Środowisko atmosferyczne	26
2.3.5	Warunki glebowe.....	31
2.3.6	Flora i fauna.....	32
2.3.7	Zagrożenia przyrodnicze	36
2.3.8	Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	36
2.3.9	Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	38
2.4	Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	42
2.5	Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz 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	55
2.5.1	Demografia	55
2.5.2	Edukacja, opieka społeczna i zdrowotna.....	56
2.5.3	Rynek pracy.....	56
2.5.4	Mieszkalnictwo	57
2.5.5	Kultura.....	57

2.5.6	Kościóły	58
2.5.7	Działalność gospodarcza	58
2.5.8	Transport miejski	58
2.6	Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	59
2.7	Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	61
2.8	Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	62
2.9	Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	63
2.10	Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	64
2.10.1	Linie elektroenergetyczne	64
2.10.2	Gospodarka odpadami	65
2.11	Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	65
2.12	Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	66
3	SPIS TABEL I RYSUNKÓW	66
4	WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH	67

1 WSTĘP

1.1 Podstawa prawna opracowania

Podstawową ustawą regulującą obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „studium”, jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Zgodnie z art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Podstawą do podjęcia przez Burmistrza prac nad sporządzeniem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca jest uchwała Nr V/49/2019 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną.

1.1 Cel i zakres opracowania

Celem opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wyznaczenie polityki przestrzennej, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Studium to dokument planistyczny, który określa politykę przestrzenną gminy, nie jest aktem prawa miejscowego i jest wiążący przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu studium należy uwzględnić zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy.

Sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca spowodowane jest sygnalizowaniem potrzeb zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przez osoby fizyczne i podmioty gospodarcze, a także planowanych inwestycji przez władze gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca wymaga również aktualizacji z uwagi na:

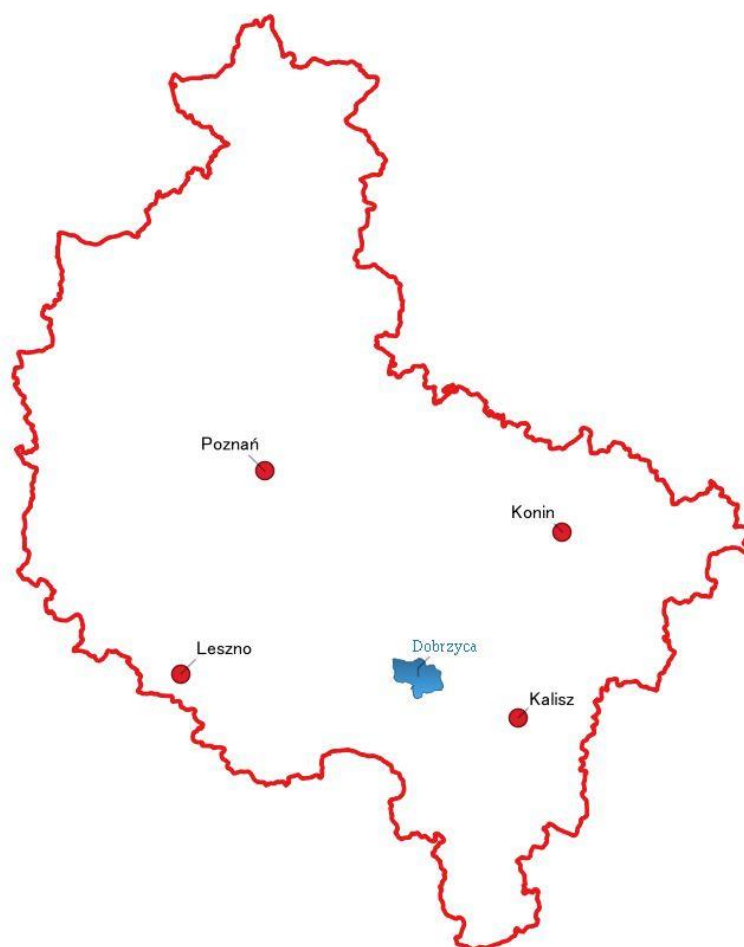
- priorytet wprowadzenia jednolitego studium obejmujące kilkanaście zmian studium z 2005 r.
- opracowanie obecnie obowiązującego studium opracowane było w 2005 r. i nie spełnia już aktualnych wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zmianę szeregu uwarunkowań w tym zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej w gminie i mieście, procesy przekształceń własnościowych, procesy inwestycyjne, zmiany w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów,
- aktualizację uwarunkowań warunkujących zasady kształtowania przyszłej polityki przestrzennej w Gminie i Mieście Dobrzyca, w tym uwzględnienie aktualnych trendów demograficznych, społecznych i gospodarczych przy planowaniu przyszłego rozwoju gminy i miasta,
- zweryfikowaniu prowadzonej dotychczas polityki przestrzennej w nawiązaniu do obowiązujących miejscowych planów,

- wymaga uzupełnienia i wprowadzenia do ustaleń Studium również problematyka wynikająca z wymogów przepisów odrębnych zmienionych na przestrzeni lat, tak, aby była zachowana zgodność z nimi.

Zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, ale przede wszystkim formalne sprawiają, że obecnie obowiązujące studium nie zawsze odpowiada aktualnym potrzebom.

1.2 Ogólna charakterystyka gminy

Gmina Dobrzyca jest gminą miejsko-wiejską (od 1 stycznia 2014 r.) w powiecie pleszewskim, w województwie wielkopolskim. Gmina Dobrzyca położona jest w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego. Siedzibą gminy jest miasto Dobrzyca. Położona jest około 95 km od Poznania – stolicy Wielkopolski, około 75 km na wschód od Leszna, około 75 km od Konina, 45 km od Kalisza. Dobrzyca położona jest na zachód od Pleszewa przy drodze Pleszew – Koźmin.



Ryc. 1. Położenie gminy na tle województwa wielkopolskiego
Źródło: opracowanie własne

Gmina leży w zachodniej części powiatu pleszewskiego.



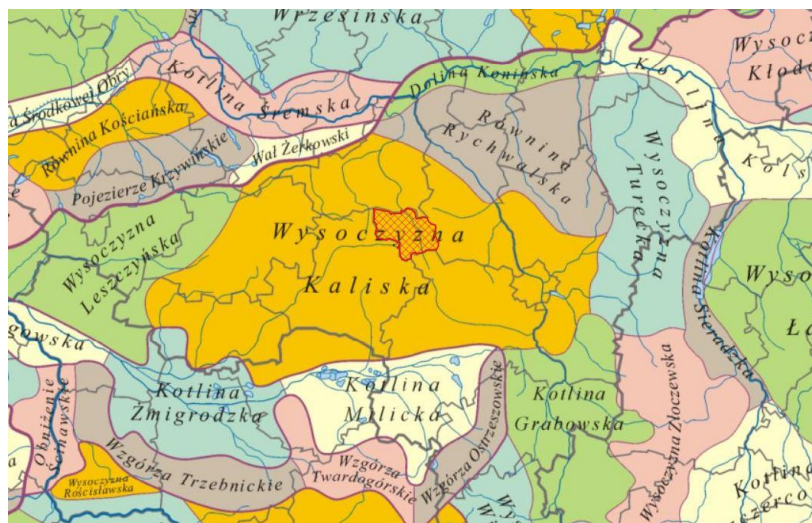
Ryc. 2. Położenie gminy na tle powiatu pleszewskiego
Źródło: opracowanie własne

Gmina Dobrzyca graniczy od wschodu z gminą Pleszew, od południa z gminami Raszków, Krotoszyn i Rozdrażew, od zachodu z gminą Koźmin Wielkopolski oraz od północy z gminami Kotlin i Jarocin.



Ryc. 3. Położenie gminy na tle gmin sąsiednich
Źródło: opracowanie własne

Według podziału fizycznogeograficznego Polski miasto i gmina Dobrzyca położone są w obrębie prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niż Środkowopolski, makroregionie Nizina Południowowielkopolska, mezoregionie Wysoczyzna Kaliska (Kondracki 1998).



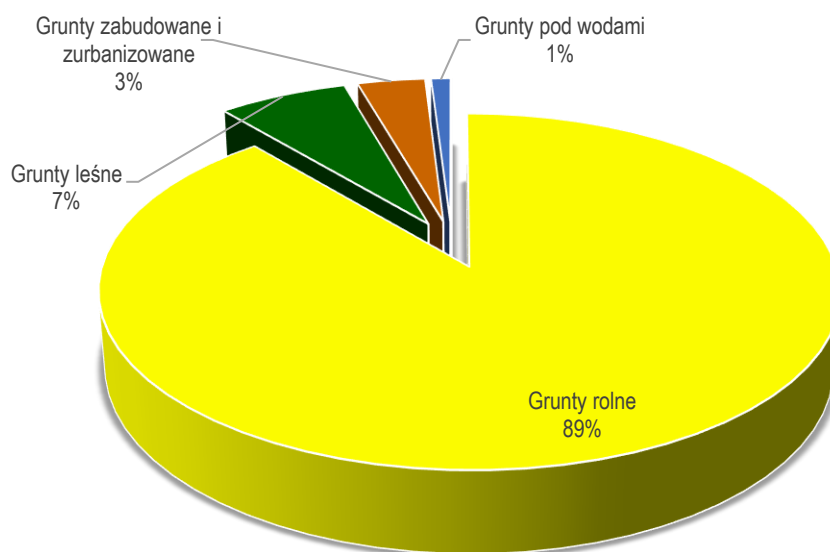
Ryc. 4. Położenie gminy Dobrzyca na mapie podziału fizycznogeograficznego wg. Kondrackiego (1998)
Źródło: opracowanie własne na podkładzie mapy Mezoregiony wg. podziału fizycznogeograficznego wg. Kondrackiego

2 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA

2.1 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

2.1.1 Struktura użytkowania gruntów

Całkowita powierzchnia gminy wynosi 116,86 km². Grunty rolne stanowią 89% powierzchni gminy, powierzchnia lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych stanowi 7% powierzchni gminy. 1% powierzchni terenu to grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi oraz płynącymi. Gmina jest zabudowana i zurbanizowana na obszarze ok. 3% powierzchni. Tabela 1 przedstawia szczegółowe zestawienie użytkowania terenu wg. ewidencji gruntów i budynków (2019 r.).



Ryc. 5. Użytkowanie terenu – udział procentowy
Źródło: opracowanie własne

kategoria gruntu	rodzaj użytku gruntowego	Powierzchnia [ha]
Grunty rolne	grunty orne	9651,08
	sady	8,91
	łąki trwałe	194,03
	pastwiska trwałe	68,15
	grunty rolne zabudowane	280,69
	grunty pod stawami	1,30
	grunty pod rowami	79,98
	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	3,07
	nieużytki	41,40
Grunty leśne	las	761,97

	grunty zadrzewione i zakrzewione		15,34
Grunty zabudowane i zurbanizowane	tereny mieszkaniowe		49,12
	tereny przemysłowe		13,60
	inne tereny zabudowane		11,36
	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie budowy		1,74
	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe		16,34
	użytki kopalne		3,31
	tereny komunikacyjne	drogi	303,35
		tereny kolejowe	3,76
		inne tereny komunikacyjne	0,15
Grunty pod wodami	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi		1,34
	grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi		9,36
Tereny różne			3,75

Tab. nr 1 Użytkowanie terenu w gminie Dobrzyca

Źródło: UG Dobrzyca, 2019 r.

Grunty rolne stanowią ok. 89% powierzchni użytkowania gruntów, grunty leśne to ok. 7%, grunty zabudowane i zurbanizowane w gminie stanowią ok. 3%, pozostały 1% to grunty pod wodami. Porównanie struktury użytkowania gruntów wskazuje na rolniczy charakter gminy o lesistości poniżej średniej w skali kraju. Udział procentowy powierzchni gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (ok. 3%) świadczy, iż niewielka część gminy została przekształcona. Pozostałe tereny to wolne od zabudowy, utwardzeń i przekształceń. Można wnioskować, iż gmina posiada duże rezerwy terenowe do potencjalnego zainwestowania.

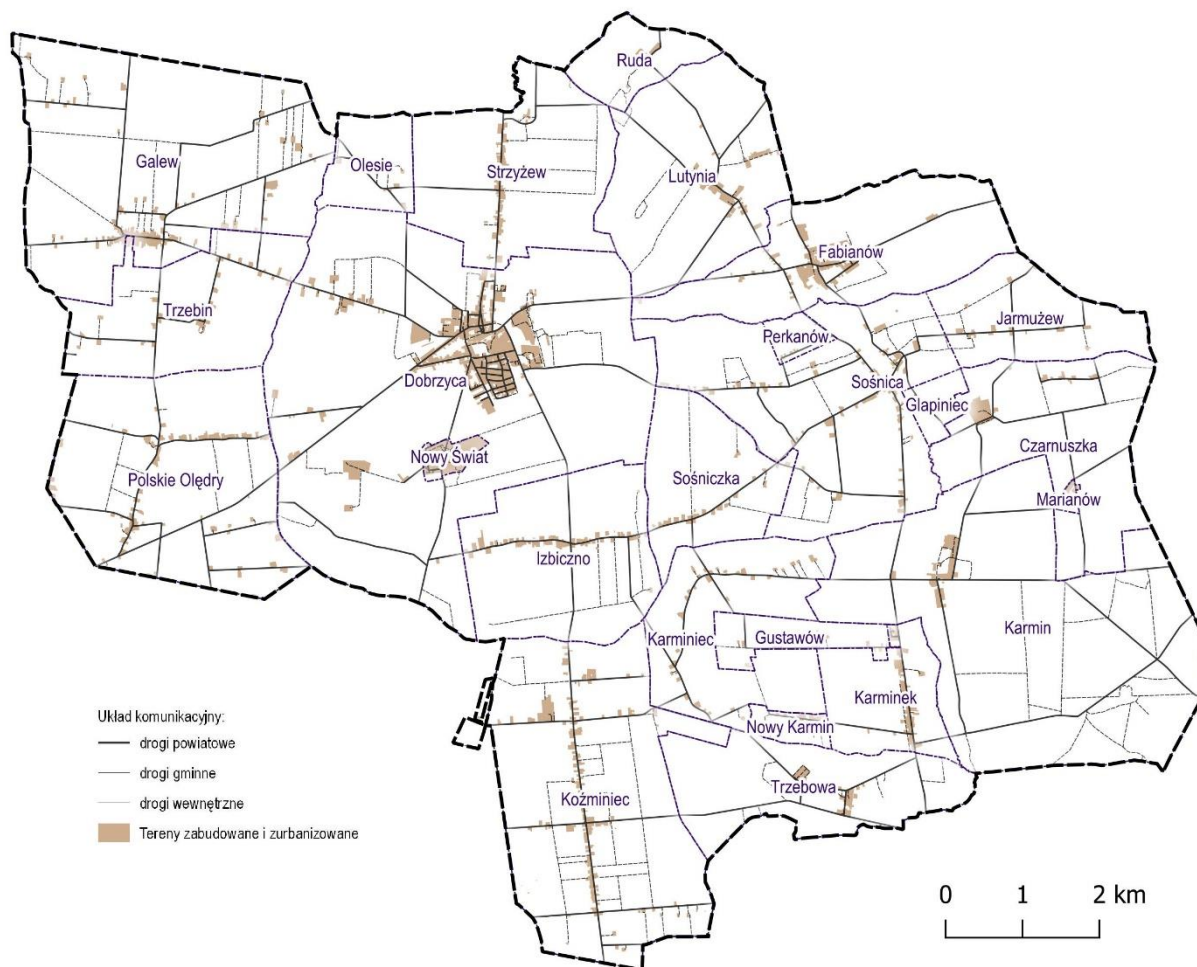
2.1.2 Dotychczasowe zagospodarowanie terenu

Struktura osadnicza

Na terenie gminy funkcjonują następujące sołectwa: Czarnuszka, Dobrzyca, Dobrzyca-Nowy Świat, Fabianów, Galew, Izbiczo, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Sośniczka, Strzyżew, Trzebin i Trzebowa.

W centrum gminy na przecięciu dróg powiatowych leży miasto Dobrzyca. Rynek miasta ma układ historyczny z zabudową pierzeją. Gdzie zlokalizowana jest funkcja mieszkaniowa oraz usługowa. Na południe od Rynku położony jest historyczny zespół pałacowo-dworski. Ok. 1,5 km na południe od centrum Dobrzyki położone jest Osiedle Nowy Świat, które ma status samodzielnego sołectwa. W przeważającej części miasto Dobrzyca jest zabudowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, występuje także zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa oraz produkcyjno-usługowa.

Wsi w gminie Dobrzyca mają układ ulicówek oraz rzędówek, cechuje je zwarta zabudowa zlokalizowana po jednej lub obu stronach drogi. Występuje także rozproszona zabudowa śródpolna. Schemat struktury osadniczej w gminie został przedstawiony na Ryc. 6.



Ryc. 6. Struktura osadnicza gminy Dobrzyca
Źródło: Opracowanie własne

Charakterystyka struktury osadniczej w miejscowościach:

- Gustawów – 67 mieszkańców – wieś o charakterze rzędówki, występuje rozproszona zabudowa zagrodowa, cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów.
- Karminiec – 319 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje względnie zwarta zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia. We wsi występuje restauracja oraz dwa przystanki autobusowe.
- Czaruszka – 148 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje względnie zwarta zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa, Na terenie wsi znajduje się zespół historyczny zespół folwarczny oraz towarzysząca zabudowa mieszkaniowa. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia.
- Marianów - część wsi Czaruszka o względnie zwartej zabudowie, cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia. Naj jej obszarze występuje produkcja rolna.

- Ruda – 70 mieszkańców – wieś o rozproszonej zabudowie, na której terenie występuje produkcja rolna. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów.
- Lutynia – 315 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje luźna zabudowa mieszkaniowa wymieszana z zabudową zagrodową. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną. We wsi występuje szkoła podstawowa, kościół, ruiny dworku Lutyńskich oraz dwa przystanki autobusowe.
- Trzebin – 134 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje luźna zabudowa mieszkaniowa wymieszana z zabudową zagrodową. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. We wsi znajduje się zabytkowy dworek, usługi sportu oraz przystanek autobusowy.
- Sośnica – 542 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje luźna zabudowa mieszkaniowa wymieszana z zabudową zagrodową. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. Na terenie wsi znajduje się dom strażaka, hotel, kościół, sklepy, Dom Pobytu osób starszych SENIOR WIGOR, rowerownia, schronisko młodzieżowe oraz przystanki autobusowe. W Sośnicy ma miejsce produkcja materiałów budowlanych oraz fabryka okien.
- Glapiniec - część wsi Sośnica. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów.
- Jarmużew - część wsi Sośnica – Wieś o luźnej zabudowie zagrodowej, cechująca się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów.
- Perkanów - część wsi Sośnica o charakterze ulicówki o luźnej zabudowie zagrodowej. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów.
- Trzebowa – 228 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje luźna zabudowa zagrodowa. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. Na terenie wsi znajduje się Ochotnicza Straż Pożarna, sala wiejska, plac zabaw, a także przystanek autobusowy oraz hodowla indyków.
- Karminiec – 126 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje względnie zwarta zabudowa mieszkaniowa wymieszana z zabudową zagrodową. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. W Karmincu znajduje się przystanek autobusowy, remiza, plac zabaw, boisko sportowe, sala wiejska, a także ma miejsce produkcja rolna.
- Sośniczka – 100 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, w jej wschodniej części występuje rozproszona zabudowa zagrodowa, natomiast względnie zwarta zabudowa w części zachodniej. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. We wsi znajduje się sala wiejska i plac zabaw.
- Fabianów – 641 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki o zwartej zabudowie mieszkaniowej we wschodniej części wsi i luźnej w zachodniej jej części. Wieś cechuje się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. We wsi występują usługi związane z zagospodarowaniem

odpadów pochodzących z gospodarstw rolnych, jak również Sala Wiejska. Ochotnicza Straż Pożarna, plac zabaw, pałac z XIX w., Środowiskowy Dom Pomocy Społecznej, przystanki autobusowe oraz sklepy, w tym jeden internetowy.

- Koźminiec – 588 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje względnie zwarta zabudowa mieszkaniowa wymieszana z zabudową zagrodową. Wieś o luźnej zabudowie zagrodowej, cechująca się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. W Koźminię ma miejsce kościół, biblioteka publiczna, usługi sportu, a także szkoła podstawowa oraz przedszkole publiczne. Występują tu również sklepy i przystanki autobusowe. We wsi znajduje się przetwórstwo drewna oraz zakład produkcji zniczy.
- Galew – 487 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje w większej części względnie zwarta zabudowa mieszkaniowa wymieszana z zabudową zagrodową, częściowo rozproszona. We wsi znajduje się Ochotnicza Straż Pożarna, szkoła podstawowa, plac zabaw, sklep oraz przystanki autobusowe, a także ma miejsce produkcja rolna.
- Strzyżew – 239 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki, występuje względnie zwarta zabudowa mieszkaniowa wymieszana z zabudową zagrodową. Występujące we wsi usługi, to druk cyfrowy, boisko sportowe, siłownia zewnętrzna, plac zabaw i przystanki autobusowe. W Strzyżewie ma miejsce produkcja rolna.
- Nowy Karmin – 43 mieszkańców – wieś o charakterze łańcuchówki, o względnie zwartej zabudowie cechującej się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów.
- Izbiczno – 237 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki o względnie zwartej zabudowie mieszkaniowej wymieszanej z zabudową zagrodową cechującą się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. We wsi znajduje się Ochotnicza Straż Pożarna, sala wiejska, gospodarstwo pasieczne, sklep oraz przystanki autobusowe.
- Karmin – 435 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki o względnie zwartej zabudowie mieszkaniowej cechującej się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. We wsi znajduje się kościół, szkoła podstawowa, boisko, plac zabaw, sklep oraz przystanek autobusowy, a także ma miejsce produkcja rolna.
- Polskie Olędry – 361 mieszkańców – wieś o charakterze ulicówki o względnie zwartej zabudowie mieszkaniowej cechującej się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. We wsi znajduje się sala wiejska, przystanki autobusowe oraz usługi związane z blacharstwem samochodowym. W Polskich Olędrach ma miejsce również produkcja rolna.
- Dobrzyca – 3126 mieszkańców – miasto o zwartej zabudowie mieszkaniowej cechującej się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. W Dobrzycy występuje wiele usług tj. szkoła podstawowa, przedszkole, sala bankietowa, bank, sklepy meblowe, restauracje, stacja paliw, poczta polska, urząd miejski, Ochotnicza Straż Pożarna, Biblioteka Gminna, tereny sportu i rekreacji, place zabaw, zbiorniki wodne, zakład mleczarski, zespół pałacowo-parkowy muzeum, dwa kościoły, cmentarz, przystanki autobusowe, a także można znaleźć noclegi. W mieście ma miejsce działalność związana z pakowaniem herbaty, przemysł związany z konstrukcjami stalowymi i pokryciami dachowymi, a także z produkcją rolną.

- Nowy Świat - część miasta Dobrzyca o charakterze rzędówki o względnie zwartej zabudowie mieszkaniowej cechującej się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów. We wsi ma miejsce skup pszenicy i kukurydzy, sklep, przystanek autobusowy oraz plac zabaw. Nowy Świat posiada przetwórstwo hodowlane i zakłady przetwórstwa produktów zwierzęcych
- Olesie - część miasta Dobrzyca o rozproszonej zabudowie cechującej się dobrą strukturą agrarną, ze względu na odpowiednie formy własności gruntów rolnych, wielkości i rozdrobnienia gruntów.

Struktura własności gruntów

Grunty wchodzące w skład zasobów komunalnych wynoszą 266 ha (2%), grunty publiczne Skarbu Państwa stanowią 778 ha (7%), są to głównie grunty leśne, pozostałe grunty należą do osób fizycznych oraz innych podmiotów (91%).

Tereny zamknięte

Na terenie gminy Dobrzyca nie występują tereny zamknięte, ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP S.A. określone w załączniku do decyzji nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MliR z 2014r. Poz. 25).

Tereny mieszkaniowe (w tym stan mieszkalnictwa)

W gminie Dobrzyca dominuje mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej. W 2018 roku liczba lokali mieszkalnych w gminie Dobrzyca wynosiła 2125 mieszkań. W tym 905 w mieście Dobrzyca, natomiast na terenach wiejskich 1220 mieszkań. Mieszkania w budynkach zamieszkania zbiorowego – 482, budynki wielorodzinne – 84. Budynki mieszkalne jednorodzinne – 1643. W ciągu 10 lat liczba mieszkań zwiększyła się o 69. Szczegółowe zestawienie liczby mieszkań w latach 2009-2018 przedstawia tabela nr 2.

Liczba mieszkań w latach 2009 - 2020												
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
liczba mieszkań w mieście	-	-	-	-	-	885	889	893	902	905	906	911
liczba mieszkań na wsi	2 056	2 053	2 063	2 072	2 076	1 200	1 203	1 207	1 213	1 220	1224	1224
ogółem	2 056	2 053	2 063	2 072	2 076	2 085	2 092	2 100	2 115	2 125	2130	2135

Tab. nr 2 Liczba mieszkań w gminie Dobrzyca w latach 2009-2020

Źródło: Bank Danych Lokalnych

Tereny zabudowy usługowej

Na terenie gminy Dobrzyca zlokalizowanych są 174 budynki o funkcji usługowej. Istnieją budynki usług komercyjnych w liczbie 130. Są to głównie usługi nieuciążliwe: sklepy spożywcze, supermarkety, warsztaty rzemieślnicze, sklepy ogólnobranżowe, warsztaty samochodowe, stacje kontroli pojazdów, stacja paliw, restauracje, hotele, budynki biurowe, apteki, gabinety weterynaryjne. Do budynków usługowych zalicza się również usługi publiczne, są to banki, biblioteki, domy kultury, domy opieki społecznej, ośrodki opieki zdrowotnej, muzea, kościoły, placówki pocztowe, posterunki policji, straż pożarna, przedszkola, żłobki, szkoły, budynki administracji publicznej. Na terenie gminy zlokalizowane są 44 obiekty pełniące funkcję usług publicznych.

Tereny zabudowy produkcyjnej

Na terenie gminy działają podmioty specjalizujące się w przemyśle spożywczym – Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska Kowalew-Dobrzyca, Multeafeal – wyspecjalizowany jest w produkcji herbat

ziołowych i owocowych, farmaceutyków na bazie ziołowej. Ponadto na terenie gminy zlokalizowany jest zakład drobiarski - Adros Sp. z o.o., tartak P.P.U.H. MAT-TAR Sp. J. w Koźmińcu, zakład produkujący znicze - PŁOMYK CIERNIEWSCY S. J. w Koźmińcu. Budynek pełniący funkcję przemysłową oraz magazynową na terenie gminy występują w liczbie 169.

2.1.3 Układ komunikacyjny

Na terenie gminy Dobrzyca funkcjonuje względnie dobrze rozwinięta sieć drogowa. Układ drogowy stanowią drogi powiatowe i gminne. Drogi o znaczeniu komunikacji ponadlokalnej (wojewódzkie, krajowe) nie występują.

Drogi powiatowe

Sieć dróg powiatowych na terenie gminy Dobrzyca wynosi 91,7 km. Drogi powiatowe na terenie gminy Dobrzyca cechują się utwardzeniem z nawierzchni bitumicznej i niskimi parametrami technicznymi.

Wykaz dróg powiatowych wraz z przebiegiem tych odcinków dróg:

- 4172P (Zakrzew) – gr. powiatu pleszewskiego - Galew - do drogi pow. nr 5143P,
- 4173P (Wilcza) - gr. powiatu pleszewskiego - Strzyżew - Dobrzyca - Izbiczno - Koźminiec - gr. powiatu ostrowskiego (Koryta),
- 4174P (Kotlin) - gr. powiatu pleszewskiego - Fabianów - Sośnica - Karmin - gr. powiatu ostrowskiego - (Koryta),
- 4309P Dobrzyca - Fabianów - Kowalew - Pleszew (ul. Koźmińska) - do drogi krajowej nr 11,
- 4326P od drogi pow. nr 4321P - Sośniczka - Karminiec - Karmin - Taczanów Drugi - do drogi pow. nr 5288P,
- 4321P od drogi pow. nr 4322P - Polskie Olędry - Izbiczno - Sośniczka - Sośnica - do drogi pow. 4323P,
- 4322P od drogi pow. 5143P - Galew - Polskie Olędry - do drogi pow. 5145P,
- 4323P od drogi pow. nr 4309P - Kowalew - Czarnuszka - Karmin - do drogi pow. nr 4326P,
- 4324P od drogi pow. 4173P - Dobrzyca - Sośnica - do drogi pow. nr 4174P,
- 4331P od drogi pow. nr 4309P. Dobrzyca - gr. powiatu krotoszyńskiego - (Rozdrażew),
- 4332P od drogi pow. nr 4173P - Koźminiec - gr. powiatu krotoszyńskiego - (Roszki),
- 4333P od drogi pow. nr 1332P - Koźminiec gr. pow. ostrowskiego - gr. pow. pleszewskiego - Bronów - Krzywosądków – do drogi kr. nr 11,
- 5143P (Stara Odra) - gr. powiatu pleszewskiego - Galew - Trzebin - Dobrzyca - do drogi pow. 5145P,
- 5145P (Koźmin) - gr. powiatu pleszewskiego - Polskie Olędry - Dobrzyca - do drogi pow. nr 4331P,
- 5147P (Sapieżyn) - gr. powiatu pleszewskiego - Polskie Olędry - do drogi pow. nr 4322P,
- 5148P (Budy) - gr. powiatu pleszewskiego - Koźminiec - do drogi pow. nr 4173P,
- 5149P (Wyki) - gr. powiatu pleszewskiego - Koźminiec - Karminiec - do drogi pow. nr 4326P.

Drogi gminne

Sieć dróg gminnych wynosi 93,0 km. 48,76 km to nawierzchnie asfaltowe, pozostałe drogi utwardzone są kostką prefabrykowaną (2,33 km), stabilizowane żwirem, żużlem lub tłuczniem (10,01 km). Pozostałe drogi gminne pozostają nieutwardzone.

Wykaz dróg gminnych wraz z przebiegiem tych odcinków dróg:

- 628521P od dr. powiat. nr 5143P - Galew - Dobrzyca (Olesie) do dr. gm. 628523P,
- 628522P od dr. powiat. nr 4322P - Polskie Olędry - gr. powiatu krotoszyńskiego (Cegielnia),
- 628523P Wilczyniec) od gr. powiatu pleszewskiego - Dobrzyca (Olesie) - do dr. powiat. nr 5143P,
- 628524P (Wilcza) od granicy powiatu pleszewskiego - Lutynia - do dr. gm. 628525P,
- 628525P (Orpiszewek) od granicy powiatu pleszewskiego - Lutynia - do dr. powiat. nr 4309P,
- 628526P od dr. powiat. nr 4323P - Czarnuszka - do granicy gminy Pleszew (Baranówek),
- 628527P od drogi powiat. nr 4321P - Sośnica - Czarnuszka - do dr. powiat. nr 4323P,
- 628528P od dr. powiat. nr 4174P - Karminiek - Trzebowa - do dr. powiat. nr 4173P,
- 628529P od dr. powiat. nr 4326P - Karminiek - Gustawów - Karminiek - do dr. powiat. nr 4174P,
- 628530P od dr. powiat. nr 4324P - Sośnica - do dr. powiat. nr 4174P,
- 628531P od dr. gm. nr 628543P - Polskie Olędry - do dr. powiat. nr 4321P,
- 628532P (Budy) od gr. powiatu pleszewskiego - Koźminiec - do dr. powiat. nr 4332P,
- 628533P (Borzęcice) od gr. powiatu pleszewskiego - Galew - do dr. powiat. nr 4172P,
- 628534P od dr. gm. 628521P - Galew - do gr. powiatu jarocińskiego (Wilczyniec),
- 628535P od dr. gm. nr 628521P - Galew - do dr. powiat. nr 5143P,
- 628536P od dr. powiat. nr 4322P - Trzebin - do dr. powiat. nr 5143P
- 628537P (Sapieżyn) od gr. powiatu pleszewskiego - Trzebin - do dr. powiat. nr 4322P,
- 628538P od dr. gm. nr 628523P - Dobrzyca (Olesie) - Strzyżew - do dr. powiat. nr 4173P,
- 628539P od dr. powiat. nr 4173P - Strzyżew - do gr. powiatu jarocińskiego (Wilcza),
- 628540P od dr. powiat. nr 5147P - Polskie Olędry - do dr. powiat. nr 4322P,
- 628541P od dr. powiat. nr 4321P - Polskie Olędry-Dobrzyca do dr. powiat. nr 5145P,
- 628542P od dr. gm. nr 628543P - Polskie Olędry - do dr. gm. nr 628531P,
- 628543P od dr. powiat. nr 5145P - Polskie Olędry - do gr. powiatu krotoszyńskiego(Cegielnia),
- 628544P od dr. powiat. nr 4173P - Koźminiec - Karminiek - do dr. Polnej,
- 628545P od dr. powiat. nr 4332P - Koźminiec - do gr. powiatu ostrowskiego (Bugaj),
- 628546P od dr. powiat. nr 4321P - Izbiczo - Karminiek - do dr. powiat. nr 5149P,
- 628547P od dr. powiat. nr 5149P - Koźminiec - Trzebowa -do dr. gm. nr 628528P,
- 628548P od gr. powiatu pleszewskiego - Ruda - Lutynia - do dr. gm. nr 628525P,
- 628549P od dr. gm. nr 628525P - Lutynia - do gr. powiatu jarocińskiego (Orpiszewek),
- 628550P od dr. gm. nr 628525P - Lutynia - Fabianów - do dr. powiat. nr 4309P,
- 628551P od dr. powiat. nr 4309P - Fabianów - Sośnica (k. Kościoła) - do dr. powiat. nr 4321P,
- 628552P od dr. pow. nr 4323P - Sośnica (Jarmużew) - do granicy gminy Pleszew (Kowalew),
- 628553P od dr. gm. nr 628530P - do dr. powiat. nr 4321P,
- 628554P od dr. powiat. nr 4321P - Sośnica - do dr. powiat. nr 4324P,

- 628555P od dr. gm. nr 628530 P - Sośnica - do dr. powiat. nr 4174P,
- 628556P od dr. powiat. nr 4323P - Czarnuszka - do dr. gm. nr 628526P,
- 628557P od dr. gm. nr 628526P - Czarnuszka - Czarnuszka (Marianów) - Karmin do dr. pow. nr 4326P,
- 628558P od dr. pow. nr 4323P - Karmin - Czarnuszka (Marianów) - do gr. gminy Pleszew (Taczanów),
- 628559P od dr. powiat. nr 4326P - Karmin - do granicy gminy Pleszew (Sowina),
- 628560P od dr. powiat. nr 4174P - Karmin - do granicy gminy Pleszew (Taczanów)
- 628561P od dr. powiat. nr 5149P - Karmin - Nowy Karmin - Karmin do dr. pow. nr 4174P,
- 628562P od dr. gm. nr 628539P - Strzyżew - Lutynia - do dr. gm. nr 628524P,
- 628563P od dr. powiat. nr 4172P - Galew - do dr. gm. nr 628521P,
- 628564P od dr. gm. 628521P - Galew - do dr. gm. nr 628535P,
- 628565P od dr. gm. nr 628547P - Trzebowa - do dr. powiat. nr 4173P,
- 628566P od dr. powiat. nr 4326P - Karmin - do dr. gm. nr 628560P,
- 628567P od dr. gm. nr 628523P - Dobrzyca (Olesie) - do ul. Targowej,
- 628568P ul. Rynek w m. Dobrzyca
- 628569P ul. Dr Alfreda Bułsiewicza w m. Dobrzyca,
- 628570P ul. Wąska w m. Dobrzyca,
- 628571P ul. Cementarna w m. Dobrzyca,
- 628572P ul. Targowa w m. Dobrzyca,
- 628573P ul. Szkolna w m. Dobrzyca,
- 628574P ul. Józefa Czarneckiego w m. Dobrzyca,
- 628575P ul. Klonów w m. Dobrzyca,
- 628576P ul. Nowa w m. Dobrzyca,
- 628577P ul. Franciszka Kocińskiego w m. Dobrzyca,
- 628578P ul. Michała Koźlika w m. Dobrzyca,
- 628579P ul. Różana w m. Dobrzyca,
- 628580P ul. Promienna w m. Dobrzyca,
- 628581P ul. Wiosny Ludów w m. Dobrzyca,
- 628582P ul. Krótka w m. Dobrzyca,
- 628583P ul. Krzywa w m. Dobrzyca,
- 628584P ul. Ludwika Mierosławskiego w m. Dobrzyca,
- 628585P ul. Idziego Biernackiego w m. Dobrzyca,
- 628586P ul. Antoniego Żmudzińskiego w m. Dobrzyca,
- 628587P ul. Marcina Mikstackiego w m. Dobrzyca,
- 628588P ul. Walentego Stefańskiego w m. Dobrzyca,

- 628589P ul. Stanisława Mikołajczyka w m. Dobrzyca,
- 628590P ul. Jesionowa w m. Dobrzyca,
- 628591P ul. Nowa w m. Fabianów,
- 628592P ul. Kwiatowa w m. Fabianów,
- 628593P ul. Rybna w m. Karminiek,
- 628594P ul. Krótka w m. Karminiek,
- 628595P ul. Piwna w m. Karminiek,
- 628596P ul. Polna w m. Karminiek.

2.1.4 Dotychczasowe uzbrojenie terenu

Wodociągi

Gmina Dobrzyca jest prawie całkowicie zwodociągowana. Do wodociągu podłączone są wszystkie wsie. Pozbawione sieci wodociągowej są jedynie najdalej położone przysiółki i pojedyncze gospodarstwa. Na terenie gminy funkcjonują 4 stacje uzdatniania wody: Dobrzyca, Karminiek, Koźminiec, Ruda.

% podłączonych gospodarstw domowych do sieci wodociągowej w latach 2015-2020						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
w mieście	100,0	100,0	99,5	99,5	99,8	100,0
na wsi	98,6	98,6	98,3	98,3	96,9	97,8
ogółem	99,2	99,2	98,8	98,8	98,1	98,6

Tab. nr 3 Procentowy udział podłączonych gospodarstw domowych do sieci wodociągowej

Kanalizacja sanitarna

Oczyszczalnia ścieków znajduje się w Dobrzycy. Sieć kanalizacji sanitarnej posiada miejscowość Dobrzyca, Fabianów, Lutynia, Sośnica, Strzyżew i Karmin. W niektórych drogach gminnych i powiatowych na terenie miejscowości Dobrzyca, Fabianów, Strzyżew, Sośnica, Koźminiec i Karminiek istnieje kanalizacja deszczowa. W gminie istnieją również przydomowe oczyszczalnie ścieków.

% podłączonych gospodarstw domowych do sieci kanalizacji sanitarnej w latach 2015-2020						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
w mieście	97,5	97,5	96,8	96,9	87,5	88,2
na wsi	1,6	6,6	6,6	36,1	19,7	19,8
ogółem	43,9	46,8	46,6	63,0	46,7	47,1

Tab nr 4 Procentowy udział podłączonych gospodarstw domowych do sieci kanalizacji sanitarnej

Energia elektryczna

Zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa liniami średniego napięcia 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4kV oraz liniami niskiego napięcia, głównie napowietrznymi. Przez teren gminy Dobrzyca przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice – Ostrów Wlkp. Ponadto przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV.

Elektrownie wiatrowe

Na terenie gminy zlokalizowana jest turbina wiatrowa w miejscowości Sośnica o wysokości 99,0 m. Ponadto zostały wydane pozwolenia na budowę 21 elektrowni wiatrowych, o wysokości do 200,0 m, w miejscowościach Galew, Izbicno, Dobrzyca, Sośniczka, Strzyżew.

Gazownictwo

W gminie Dobrzyca zgazyfikowane są następujące miejscowości: Strzyżew, Dobrzyca, Izbicno, Karminek, częściowo Karminiec i Trzebowa. Ogółem na terenie gminy sieć gazowa ma długość 33 536 m (stan na 2020 r.).

% podłączonych gospodarstw domowych do sieci gazowej w latach 2015-2020						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
w mieście	13,8	15,0	15,0	16,7	17,1	19,0
na wsi	1,5	1,7	1,7	2,1	2,3	2,9
ogółem	6,7	7,3	7,4	8,3	9,3	10,4

Tab nr 5 Procentowy udział podłączonych gospodarstw domowych do sieci gazowej

Gospodarka odpadami

Odpady komunalne zebrane z terenu gminy Dobrzyca przez firmę specjalistyczną wybieraną na podstawie przetargu nieograniczonego na okres jednego roku, trafiają do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów prowadzonej przez Zakład Gospodarki Odpadami Sp. z o. o. – Wielkopolskie Centrum Recyklingu, Witaszyczki 1a, 63-200 Jarocin.

2.2 Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podano definicję ładu przestrzennego – „należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Na stan ładu przestrzennego wpływa polityka przestrzenna prowadzona przez władze gminy, która powinna być prowadzona w sposób rozważny i zdyscyplinowany. Jednocześnie elementem prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej służącej ochronie ładu przestrzennego jest świadomość społeczna mieszkańców gminy w zakresie jej udziału w kreowaniu przestrzeni.

Gmina Dobrzyca jest objęta w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2.3 Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

2.3.1 Rzeźba terenu

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski miasto i gmina Dobrzyca położone są w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Kaliskiej, w jej północno-zachodniej części, na południe od maksymalnego zasięgu zlodowacenia bałtyckiego. Jest to wysoczyzna morenowa płaska o wysokościach bezwzględnych 140 – 158 m n.p.m. Wysokości względne nie przekraczają 2-3 m na odległościach kilkuset metrów, spadki nie przekraczają na ogół 2%. Mimo niewielkich deniwelacji charakterystyczny jest układ bardzo łagodnych dostrzegalnych w terenie pagórków i obniżen. Liczne są także drobne zagłębienia bezodpływowe. W południowo-wschodniej części gminy na powierzchni wysoczyzny występują niewielkie wydmy (porośnięte lasem). Wzdłuż linii Galew – Dobrzyca – Lutynia wysoczyzna obniża się w kierunku północnym łagodnym spadkiem. Na północ od tego łagodnego zbocza wysokości bezwzględne wysoczyzny kształtują się na poziomie 140 – 145 m n.p.m. Spadki terenu są niewielkie w granicach 2%.

Wysoczyzna morenowa rozcięta jest przez malowniczą dolinę rzeki Lutyni. Wysoczyzna w kierunku doliny obniża się łagodnymi zboczami o nachyleniu 2 – 5% już w odległości 500 m od dna doliny, dopiero w bezpośrednim sąsiedztwie dna spadki są większe i wynoszą 5 – 10%, a nawet 10 – 15%. Dno doliny

jest podmokłe. W górnym biegu rzeki zbocza doliny zacierają się w rzeźbie. Podobny wygląd ma dolina rzeki Patoki będąca lewym dopływem Lutyni. Źródła swoje ma na południowy zachód od Dobrzycy.

W klimacie peryglacialnym w pobliżu doliny utworzyły się dolinki denudacyjne mające charakter szerokich niecek na kilkaset metrów przy spadkach nie przekraczających 5%. Są one widoczne w płaskim krajobrazie.

Przez teren gminy Dobrzyca przebiegają działy wodne: II, III i IV rzędu.

Na terenie gminy występują formy antropogeniczne - wyrobisko po eksploatacji ilów i glin w Fabianowie.

Rzeźba terenu na obszarze gminy nie stwarza utrudnień w zagospodarowaniu przestrzennym.

2.3.2 Budowa geologiczna i surowce mineralne

Na utworach permsko-mezozoicznych (monoklina przedsudecka) występują utwory trzeciorzędowe. Trzeciorzęd odsłania się na powierzchni w rejonie Fabianowa, gdzie były eksploatowane ropy naftowe (złóże Fabianów). Kry utworów plioceńskich występują w rejonie wsi Polskie Olędry oraz na północny wschód od wsi Lutynia. Rzędne stropu utworów trzeciorzędowych w m. n. p. m. mieszczą się w granicach od +80 m na południe od Koźmińca do nieco powyżej 130 m n.p.m. w południowo-wschodniej części gminy w rejonie Karmina II, Czarnuszki, Sośniczki. Głębokość występowania stropu ilów pstrych jest zróżnicowana. W rejonie Rudy k/Lutyni ropy występują na głębokości 9,5 do 19,3 m p.p.t., w Fabianowie na głębokości 30 m p.p.t., Dobrzyca 70 – 30 m p.p.t., Koźmińcu 38 -73 m p.p.t., Karminie 34 -59 m p.p.t., w rejonie Czarnuszki na głębokości 49 – 17 m p.p.t. Miąższość ilów pstrych wynosi około 90 – 130 m. Na pozostałym obszarze trzeciorzęd występuje pod utworami plejstocеныskimi.

Utwory czwartorzędowe plejstocеныskie mają zróżnicowaną miąższość. Są to w większości 2 poziomy glin zwałowych zalegające bezpośrednio na trzeciorzędzie lub na staroplejstocеныskich piaskach i żwirach niewielkiej miąższości. Lokalnie tylko w Dobrzyca pod dwoma poziomami glin występują naprzemianległe poziomy piasków i glin o łącznej miąższości 22 m. Dwa poziomy glin zwałowych mają łączną miąższość zazwyczaj 2-6 m, wyjątkiem są wiercenia w Koźmińcu z 30-45 m pokładem gliny. Gлина dolna jest zwarta i ma barwę szarą. Górny poziom glin ma barwę żółtą lub żółtobrazową, glina jest zwarta lub twaroplastyczna. Niewielka miąższość górnego poziomu stwarza przypuszczenie, że mamy do czynienia z jednym poziomem ze zmienioną barwą w stropie.

Wzdłuż doliny Lutyni ciągnie się pas zwałowych piasków różnoziarnistych lokalnie pylastych lub pyłów. Utwory holocenyckie występują w dolinkach rzecznych. Są to piaski różnoziarniste w spągu zasłone o miąższości około 10 m (w dolinie Lutyni). Zalegają one na glinie zwałowej szarej. Fakt ten świadczy o stosunkowo młodym wieku dolin i małej sile erozji.

Warunki podłoża budowlanego na terenie gminy, poza dolinkami, są na ogół korzystne. Zarówno piaski zagęszczone jak i gliny stanowią grunty silnie skonsolidowane i korzystne dla celów budownictwa.

2.3.3 Warunki wodne

Wody powierzchniowe

Obszar gminy Dobrzyca leży na dziale wodnym Warty i Baryczy. Sprawia to, że sieć wód powierzchniowych jest słabo zorganizowana. Głównym ciekim omawianego terenu jest rzeka Lutynia, płynąca z południa na północ do Warty. Jej ujście znajduje się poniżej ujścia Proсны, w km 333 pod Orzechowem. Powierzchnia zlewni całkowitej wynosi 563 km². Spadek rzeki wynosi średnio 1,55%.

Lutynia płynie doliną wąską, wyraźnie zaznaczającą się w rzeźbie terenu. Na całym prawie odcinku dolina ta zajęta jest przez łąki. Niewielki fragment doliny w rejonie miejscowości Fabianów i Lutynia stanowią tereny okresowo zalewane wodami rzecznyymi w czasie dużych wezbrań. Od Fabianowa w dół rzeki zaznacza się wpływ oddziaływań antropogenicznych na warunki przepływu. Na Lutyni znajdują się cztery jazy, w km: 27+200, 26+800, 16+215 oraz 8+750. Na rzece Lutyni na terenie gminy Dobrzyca i Kotlin projektowany jest zbiornik retencyjny.

Przez teren gminy płynie rzeczka Patoka uchodząca do Lutyni poza terenem gminy (lewobrzeżny dopływ). Niewielki obszar odwadniany jest rzeką Orlą należącą do zlewni rzeki Baryczy (w SW części gminy). Na terenie gminy brak jest naturalnych jezior, występują jedynie niewielkie i nieliczne zagłębienia w glinie wypełnione wodą, natomiast w dolinach rzecznych występuje szereg drobnych zbiorników wodnych pochodzenia antropogenicznego pełniących różne funkcje użytkowe (zbiorniki retencyjne, przeciwpożarowe, stawy hodowlane).

Rzeka Lutynia charakteryzuje się śnieżno-deszczowym reżimem zasilania. W przebiegu stanów wody zaznacza się jedno maksimum i jedno minimum w ciągu roku. Kulminacje stanów występują na Lutyni i jej dopływach już w lutym, w okresie wezbrań typu roztopowego. Zjawiska lodowe pojawiają się przeciętnie przed 30.XI, a zanikają w czasie od 11 do 20.III, zatem średni czas ich trwania wynosi od 60 do 90 dni. Trwała pokrywa lodowa pojawiająca się od 21.XII do 31.XII, zanika przed 28.II. Na Lutyni ponad 50% wszystkich niżówek zimowych stanowią niżówki krótkie, trwające do 30 dni. Odpływ półroczna zimowego stanowi powyżej 70% odpływu całkowitego. Po wezbraniu wiosennym stany i przepływy wody na rzece obniżają się gwałtownie, osiągając swoje minimum w okresie letnim i jesiennym.

W latach suchych z kolei natężenie przepływu w ciekach ulega znacznemu zmniejszeniu. Zjawisku niżówek towarzyszą znaczne spadki zwierciadła wody gruntowej, która jest jedynym źródłem alimentacji cieków podczas okresów posusznych.

Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Poznaniu na zlecenie wykonawcy projektu technicznego budowy zbiornika wykonał obliczenia dotyczące przepływów prawdopodobnych i przepływów charakterystycznych w rzece Lutyni, na podstawie danych uzyskanych w profilu Raszewy na Lutyni, w latach 1951-2000. Poniżej przytacza się te obliczenia.

Prawdopodobieństwo	Przepływ (m ³ /s)
0,2%	14,3+1,83 = 16,13
0,5%	12,70
1%	11,40
10%	7,00

Tab. nr 6 Przepływy prawdopodobne w rzece Lutyni w przekroju Raszewy, w latach 1951 – 2000

Źródło: Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji „Zbiornik wodny Lutynia, Gm. Dobrzyca i Kotlin”

Charakterystyka	Przepływ (m ³ /s)
SSQ	0,320
SNQ	0,050
Q nienaruszalny	0,025

Tab. nr 7 Przepływy charakterystyczne w rzece Lutyni w przekroju Raszewy, w latach 1951 – 2000

Źródło: Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji „Zbiornik wodny Lutynia, Gm. Dobrzyca i Kotlin”

Charakterystyczną cechą rzeki jest znaczna nieregularność przepływów średnich rocznych. Kształtuje się ona na Lutyni w granicach 4,5 – 5,0, a przepływów średnich miesięcznych 3,5 – 4,5. Wysoki stopień nieregularności odpływu wynika ze sposobu zasilania. Lutynia w południowej części zlewni odwadnia obszar zbudowany głównie z glin zwałowych, w północnej natomiast z piasków lodowcowych i glin

zwałowych. Utrudnione warunki infiltracji ograniczają wzrost retencji gruntowej, a przez to również zasilanie podziemne rzeki, zwłaszcza w okresach niżówkowych. Udział odpływu pochodzenia podziemnego w odpływie całkowitym Lutyni i jej dopływów wynosi 30 – 45%. Istotną rolę odgrywa natomiast zasilanie powierzchniowe rzeki, występujące głównie w okresach roztopów wiosennych.

Na terenie gminy liczne są rowy melioracyjne. Gminna Spółka Wodna opiekuje się 146,7 km rowami melioracyjnymi. Długość pozostałych rowów melioracyjnych jest nieznana.

Nazwa zlewni	Lokalizacja zbiornika	Powierzchnia zalewu Ha	Przeznaczenie zbiornika	Stan techniczny
Warta	Dobrzyca staw przy ul. Pleszewskiej	1,0	retencyjny, rekreacyjny	dobry
	Dobrzyca ul. Krotoszyńska	1,0	staw rybny Koło Wędkarskie	dobry
	Czarnuszka	1,0	zbiornik sztuczny rekreacyjny	
	Karmin	0,34	zbiornik sztuczny rekreacyjny	
	Trzebowa	0,9230	Staw rybny, staw rekreacyjny	dobry
	Trzebin	0,14	retencyjny	
	Galew	0,06	staw przeciwpożarowy, zbiornik wodny	

Tab. nr 8 Zbiorniki wodne na terenie gminy Dobrzyca
Źródło: Urząd Miasta i Gminy Dobrzyca

Ponadto przepływy wody na Lutyni i Patoce regulowane są przez zastawki i jazy. Obszar gminy jest prawie w całości zdrenowany. Poza zasięgiem drenażu znajdują się obszary zabudowane Dobrzycy i dolina Lutyni na całym odcinku.

Przez teren gminy Dobrzyca przebiega dział wód II, III i IV rzędu.

Na terenie gminy Dobrzyca wyodrębniono następujące JCWP rzecznych:

- JCWP Giszka, kod PLRW6000161849329,
- JCWP Ner, kod PLRW600017184949,
- JCWP Lubieszka, kod PLRW600016185269,
- JCWP Orla od źródła do Rdęcy, kod PLRW60001714639,
- JCWP Lutynia do Radowicy, kod PLRW60001618524.

Wg WIOŚ rzeka Lutynia została określona jako potok nizinny lessowy lub gliniasty, typ 16.

Ocena stanu JCW rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014 – 2019 na podstawie monitoringu (GIOŚ) wskazuje dla JCW Lutynia do Radowicy następujące klasy (rok 2019):

- klasa elementów biologicznych - 5
- klasa elementów hydromorfologicznych - 2
- klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5) >2

- substancje szczególnie szkodliwe – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6) – 2
- klasyfikacja stanu/potencjału – klasa 5
- klasyfikacja stanu/potencjału – zły stan ekologiczny
- klasyfikacja stanu chemicznego – stan chemiczny dobry
- ocena stanu JCWP – zły stan wód

Wg WIOŚ rzeka Lubieszka została określona jako potok nizinny lessowy lub gliniasty, typ 16.

Ocena stanu JCW rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014 – 2019 na podstawie monitoringu wskazuje dla JCW Lubieszka następujące klasy (rok 2019):

- klasa elementów biologicznych - 3
- klasa elementów hydromorfologicznych - 4
- klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5) >2
- substancje szczególnie szkodliwe – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6) – 2
- klasyfikacja stanu/potencjału – klasa 3
- klasyfikacja stanu/potencjału – umiarkowany stan ekologiczny
- klasyfikacja stanu chemicznego – stan chemiczny dobry
- ocena stanu JCWP – zły stan wód

Wg WIOŚ rzeka Giszka została określona jako potok nizinny lessowy lub gliniasty, typ 16.

Ocena stanu JCW rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014 – 2019 na podstawie monitoringu wskazuje dla JCW Giszka następujące klasy (rok 2019):

- klasa elementów biologicznych - 3
- klasa elementów hydromorfologicznych - 2
- klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5) >2
- substancje szczególnie szkodliwe – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6) – 2
- klasyfikacja stanu/potencjału – klasa 3
- klasyfikacja stanu/potencjału – umiarkowany stan ekologiczny
- ocena stanu JCWP – zły stan wód

Wg WIOŚ rzeka Ner została określona jako potok nizinny piaszczysty, typ 17.

Ocena stanu JCW rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014 – 2019 na podstawie monitoringu wskazuje dla JCW Ner następujące klasy (rok 2019):

- klasa elementów biologicznych - 4
- klasa elementów hydromorfologicznych > 1
- klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5) >2
- substancje szczególnie szkodliwe – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6) – 2
- klasyfikacja stanu/potencjału – klasa 4
- klasyfikacja stanu/potencjału – słaby potencjał ekologiczny
- klasyfikacja stanu chemicznego – stan chemiczny poniżej dobrego

- ocena stanu JCWP – zły stan wód

Wg WIOŚ rzeka Orla została określona jako potok nizinny piaszczysty, typ 17.

Ocena stanu JCW rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014 – 2019 na podstawie monitoringu wskazuje dla JCW Orla od źródła do Rdęcy następujące klasy (rok 2019):

- klasa elementów biologicznych - 4
- klasa elementów hydromorfologicznych - 2
- klasa elementów fizykochemicznych (grupa 3.1-3.5) >2
- substancje szczególnie szkodliwe – specyficzne zanieczyszczenia syntetyczne i niesyntetyczne (3.6) – 2
- klasyfikacja stanu/potencjału – klasa 4
- klasyfikacja stanu/potencjału – słaby potencjał ekologiczny
- klasyfikacja stanu chemicznego – stan chemiczny dobry
- ocena stanu JCWP – zły stan wód

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 18.10.2016 – Dz.U. 2016 r. poz. 1967) ustalono cele środowiskowe dla JCWP. Przy ustalaniu celów środowiskowych dla JCWP brano pod uwagę aktualny stan JCWP w związku z wymaganym zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną warunkiem niepogarszania ich stanu. Dla jednolitych części wód, będących obecnie w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu/potencjału. Ponadto, ustalając cele uwzględniano także różnicę pomiędzy naturalnymi, a silnie zmienionymi oraz sztucznymi częściami wód. Dla naturalnych części wód celem będzie osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, dla silnie zmienionych i sztucznych części wód – co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Ponadto, w obydwu przypadkach, w celu osiągnięcia dobrego stanu/potencjału konieczne będzie dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego.

Poniżej podaje się ocenę ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla JCWP rzecznych zamieszczoną w powyższym dokumencie:

Kod JCWP	Nazwa	Czy jest monitorowana	Aktualny stan	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
PLRW6000161849329	Giszka	monitorowana	zły	zagrożona
PLRW600017184949	Ner	monitorowana	zły	zagrożona
PLRW600016185269	Lubieszka	monitorowana	zły	zagrożona
PLRW60001714639	Orla od źródła do Rdęcy	monitorowana	zły	zagrożona
PLRW60001618524	Lutynia do Radowicy	monitorowana	zły	zagrożona

Tab. nr 9 JCWP na terenie gminy Dobrzyca

Zatem, dla JCW Giszka, Ner, Lubieszka, Lutynia do Radowicy celem środowiskowym będzie dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny, dla JCW Orla od źródła do Rdęcy – dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Wg Rozporządzenia nr 1/2017 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 1.02.2017 w sprawie określenia w regionie wodnym środkowej Odry wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 1153) i wg Rozporządzenia Dyrektora RZGW w Poznaniu z dnia 28.02.2017 w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2017 r. poz. 1638) wszystkie wymienione JCWP rzecznych zostały zaliczone do wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych.

Wody podziemne

Wody podziemne występują w obrębie dużej jednostki hydrogeologicznej zwanej Regionem Wielkopolskim, w którym główne poziomy użytkowe wykształcone zostały w utworach czwartorzędowych i trzeciorzędowych. W podłożu występują wody szczelinowo – porowe jury. Południowa część obszaru po linię Dobrzyca – Piekarszew – Korzkwy wchodzi w skład Podregionu Poznańskiego. Głównym poziomem użytkowym są tutaj utwory czwartorzędowe – piaski i żwiry rzeczne i wodnolodowcowe występujące na głębokości 60 m, a miejscami dochodzące do 100 m. Poziomy wodonośne w tych utworach tworzą układ piętrowy, złożony z poziomu gruntowego i jednego do trzech poziomów wgłębnych. Miąższość utworów czwartorzędowych jest tu zróżnicowana od 5 do 40 m. Największe miąższości notowane są w rejonie Sośnicy. Większe struktury wodonośne w utworach czwartorzędowych stanowią doliny rzeczne, pokrywy fluwioglacjalne, międzyglinowe i podglinowe. Wody podziemne tych struktur posiadają zwierciadło swobodne (w obrębie dolin rzecznych) lub napięte (wysoczyzny). Poziom wód trzeciorzędowych wykształcony został głównie w utworach miocenkich - piaskach i żwirach, na głębokości poniżej 100 m. Północna część gminy wchodzi w skład tzw. Rejonu Jarocina – Dobrzycy, w których poziom wód trzeciorzędowych stanowi główny poziom użytkowy wód podziemnych. Wody te posiadają zwierciadło silnie napięte, a ich spływ odbywa się w kierunku północno – zachodnim.

Poziom wód czwartorzędowych natomiast w tym rejonie jest nieciągły, lokalnie tworzy się w strefie przypowierzchniowej, piasków i żwirów, osiagających przeważnie miąższości do 5 m lokalnie do 15 m.

Na terenie gminy Dobrzyca znajdują się następujące ujęcia wód podziemnych:

- Dobrzyca – trzeciorząd (miocen)
- Koźminiec – czwartorzęd (plejstocen)
- Karminiek – czwartorzęd (plejstocen)
- Ruda - trzeciorząd

Ponadto na terenie gminy głębinowe ujęcie wody z utworów czwartorzędowych znajduje się na terenie Zakładu Drobiarskiego ADROS w Dobrzycy (3 studnie) i na terenie Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej Kowalew - Dobrzyca.

W skład ujęcia wody na terenie ADROS wchodzi:

- Studnia nr 1 – plejstocen, głębokość 22,5 m, wydajność $Q_{\max}/h = 15,2 \text{ m}^3/h$ przy depresji $S = 13,3 \text{ m}$,
- Studnia nr 2 – plejstocen, głębokość 28 m, wydajność $Q_{\max}/h = 9 \text{ m}^3/h$ przy depresji $S = 13,5 \text{ m}$,
- Studnia nr 3 – plejstocen, głębokość 22,7 m, wydajność $Q_{\max}/h = 12,2 \text{ m}^3/h$ przy depresji $S = 18 \text{ m}$.

Ścisły związek z budową geologiczną i rzeźbą terenu wykazują wody podziemne pierwszego poziomu drenowane przez powierzchniową sieć hydrograficzną. Na terenie gminy występują one płytko z reguły do 5 m. Najpłycej, do 1 m występują wody podziemne w dolinach rzecznych. Roczne amplitudy wahań poziomu wód podziemnych w dolinach dochodzą do 2 m, co uzależnione jest od sytuacji hydrometeorologicznej. Na wysoczyźnie obserwuje się większe zróżnicowanie głębokości występowania wód podziemnych co wiąże się z większym urozmaicheniem rzeźby terenu.

Poziom wód podziemnych kształtuje się tutaj przeważnie na głębokości 2 m czasami od 2 – 5 m.

Z badań IMiGW zaczerpniętych dla sporządzenia mapy hydrograficznej wynika, że w przebiegu średnich stanów miesięcznych obserwuje się okres wezbraniowy (roztopów wiosennych) przypadający na marzec. Od momentu osiągnięcia maksimum stany wód podziemnych ulegają stopniowemu obniżeniu aż do końca roku hydrologicznego. Minimum stanów wód podziemnych występuje we wrześniu, przy czym w ich przebiegu nie zaznacza się wpływ opadów letnich.

Znaczne wahania zwierciadła wód podziemnych w strefie wysoczyznowej zbudowanej z glin zwałowych wiążą się z nieciągłym charakterem oraz niewielką zasobnością warstw wodonośnych, a także sposobem zasilania wód podziemnych. Przewaga gliny zwałowej w litologii utworów powierzchniowych obszaru ogranicza infiltrację opadów atmosferycznych a tym samym zwiększa prawdopodobieństwo pojawienia się spływu powierzchniowego.

Obszar gminy Dobrzyca znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych GZWP (wg Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych - GZWP w Polsce wymagających szczególnej ochrony – A.S Kleczkowski IHiGI AGH Kraków 1988 r.).

Ramowa Dyrektywa Wodna (2000/60/WE) wprowadza pojęcie jednolitych części wód JCWPd, przez które rozumie się określoną objętość wód podziemnych w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych. Jednolite części wód podziemnych stanowią obecnie przedmiot badań monitoringowych. Celem monitoringu jakości wód podziemnych jest dostarczenie informacji o stanie chemicznym wód podziemnych, określenie trendów zmian oraz sygnalizacja zagrożeń w skali kraju, na potrzeby zarządzania zasobami wód podziemnych i oceny skuteczności podejmowanych działań ochronnych.

Teren gminy Dobrzyca znajduje się w JCWPd nr 61 (zdecydowana większość obszaru gminy), nr 79 (południowo-zachodnia część gminy) i nr 81 (południowo-wschodnia niewielka część gminy).

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” (Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 18.10.2016 – Dz.U. 2016 r. poz. 1967) JCWPd nr 61, 79 i 81 oceniono w sposób następujący:

- stan chemiczny – dobry
- stan ilościowy – dobry

JCWPd nr 61, 79, 81 oceniono w tym dokumencie jako niezagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego.

Zatem, dla JCWP nr 61, 79, 81 celem środowiskowym będzie dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy.

Wg GIOŚ w 2019 roku stan chemiczny i stan ilościowy JCWPd określono następująco:

- JCWPd nr 61 – stan chemiczny i stan ilościowy jako dobry,
- JCWPd nr 79 – stan chemiczny i stan ilościowy jako słaby,
- JCWPd nr 81 – stan chemiczny i stan ilościowy jako dobry.

Wg Wyników badań wskaźników fizykochemicznych organicznych i nieorganicznych – monitoring jakości wód podziemnych – monitoring diagnostyczny w 2019 r. określono następujące klasy jakości wód:

- JCWP nr 61
 - Koźmin Wlkp. (pow. krotoszyński) – IV
 - Jarocin (pow. jarociński) – IV
- JCWP 79
 - Rozdrażew (pow. krotoszyński) – II
- JCWP 81
 - Ostrów Wlkp. (pow. ostrowski) – IV
 - Kotlin (pow. Jarociński) – II
 - Chocz (pow. Pleszewski) – IV

Są to najbliższe położone punkty w stosunku do gminy Dobrzyca.

Ścieki z terenu gminy są odprowadzane systemem kanalizacji do oczyszczalni ścieków w Dobrzycy. Oczyszczalnię ścieków posiada także zakład ADROS i Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska Kowalew – Dobrzyca.

Na terenach nieskanalizowanych stosuje się szczelne zbiorniki bezodpływowe z których ścieki są wywożone do oczyszczalni oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków. W przypadku nieszczelności zbiorników może dochodzić do zanieczyszczenia wód gruntowych.

Reasumując, na niską jakość wód odzwierciedlającą się nadmiernym obciążeniem materią organiczną, wysokim stężeniem biogenów w postaci związków azotu i fosforu oraz dużym niedotlenieniem znaczący wpływ mają nierozwiązane do końca problemy gospodarki wodno-ściekowej w zlewniach rzek.

2.3.4 Środowisko atmosferyczne

Wg regionalizacji klimatycznej A. Wosia (A. Woś, 1994 – Klimat Niziny Wielkopolskiej) gmina Dobrzyca zaliczona została do regionu Klimatycznego XV – Środkowowielkopolskiego. Znajduje się w zasięgu trzech mas powietrza: polarnej, arktycznej i zwrotnikowej. Masa powietrza polarnego dominuje w ciągu całego roku. Napływa jako powietrze polarno – morskie lub polarno – kontynentalne. Powietrze polarno – morskie napływa z południowej części Atlantyku i cechuje się znaczną wilgotnością i przynosi wzrost zachmurzenia nieba. W zimie napływowi tej masy powietrza towarzyszy ocieplenie i odwilże oraz opady atmosferyczne (śnieg, deszcz), natomiast latem ochłodzenie oraz opady atmosferyczne i burze atmosferyczne. Powietrze polarno-kontynentalne napływa z rejonów umiarkowanych szerokości geograficznych Azji i Europy Wschodniej. Charakteryzuje się stosunkowo małą wilgotnością, małym zachmurzeniem oraz brakiem opadów atmosferycznych. W zimie tej masy powietrza towarzyszą znaczne spadki temperatury, natomiast latem przynosi ona pogodę słoneczną, gorącą i suchą z zachmurzeniem o charakterze konwekcyjnym. Nad Wielkopolską, średnio masa powietrza polarnego

występuje przez około 82 % dni w roku, najczęściej w lipcu (92,6 %) i sierpniu, najrzadziej w kwietniu (71,0 %), listopadzie i grudniu.

Powietrze arktyczne napływające z północy charakteryzuje się stosunkowo niewielką wilgotnością oraz dużą przeźroczystością. Towarzyszą mu znaczne spadki temperatury będące przyczyną bardzo późnych przymrozków wiosennych i wczesnych przymrozków jesiennych. Masy powietrza arktycznego zalegają przeciętnie przez około 16 % dni w roku, najczęściej w kwietniu (28 %) oraz listopadzie, najrzadziej w sierpniu (2,9 %) oraz lipcu. Rzadko, bo przez około 2 % dni w roku, zalegają nad Wielkopolską masy powietrza zwrotnikowego. Towarzyszą im gwałtowne ocieplenia zimą i okresy bardzo gorącej pogody latem. Powietrze zwrotnikowe napływa od strony Azorów jako morskie, albo od strony Afryki i Bliskiego Wschodu jako suche kontynentalne. Masy powietrza zwrotnikowego najczęściej napływają w okresie od sierpnia (5,5 %) do października oraz w czerwcu i maju, a najrzadziej – raz na kilka lat w listopadzie oraz w styczniu i lutym.

Przeważające kierunki wiatrów nawiązują do kierunku napływu mas powietrza. Stąd najczęściej obserwowane wiatry pochodzą z sektora zachodniego i południowo– zachodniego. Wysoki udział stanowią również wiatry z sektora południowego i wschodniego.

W/g danych z wielolecia Stacji Meteorologicznej w Witaszycach udział kierunków wiatrów w Witaszycach wynosił:

N – 6,0%; NE – 6,3%; E – 10,0%; SE – 10,0%; W – 19,0%; NW – 10%; S – 13,0%; SW – 16,0%;

Niewielkie różnice we frekwencji głównych kierunków wiatru zarysowują się pomiędzy poszczególnymi porami roku. W zimie wiatry z NW i SW pojawiają się na całym obszarze z częstością około lub ponad 20%, w porze letniej frekwencja wiatrów zachodnich wynosi 25% (dane dla stacji Kalisz). Średnia prędkość wiatru z wielolecia wynosi około 3,9 m/s.

Największe prędkości notowane są zimą i wiosną, najmniejsze latem.

Wg Stacji Hydrologiczno–Meteorologicznej IMiGW w Kaliszu średnia roczna prędkość wiatru w Kaliszu wyliczona z 20 lat (1985 – 2005) z pory dziennej wynosiła 3,9 m/s (wiatromierz umieszczony 10 m nad ziemią).

Prędkości wiatru z tego okresu w poszczególnych miesiącach przedstawiały się następująco:

Miesiąc	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Średnia roczna
Stacja Kalisz Średnia roczna	4,4	4,4	4,4	4,0	3,6	3,5	3,5	3,3	3,6	3,8	3,9	4,4	3,9

Tab. nr 10 Prędkości wiatru z lat 1985 – 2005

Źródło: Atlas klimatu województwa wielkopolskiego, IMGW-Oddział w Poznaniu (2000)

W dzień wiatr jest znacznie silniejszy niż w nocy, co wiąże się z silniejszą turbulencją powietrza w porze południowego nasłonecznienia.

Stosunki termiczne na obszarze gminy Dobrzyca ocenić można w oparciu o wartości średnich miesięcznych i rocznych temperatur powietrza dla stacji w Witaszycach.

Stacja	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	rok
Witaszyce	-1,5	-0,5	3,1	7,7	13,4	16,4	18,1	17,7	13,1	8,3	3,1	0,1	8,3

Tab. nr 11 Wartości średnie temperatury powietrza za lata 1971 - 2000 w °C

Źródło: Atlas klimatu województwa wielkopolskiego, IMGW-Oddział w Poznaniu (2000)

Średnia temperatura z wielolecia wynosi 8,3°C, średnia najzimniejszego miesiąca stycznia wynosiła - 1,5°C a najcieplejszego miesiąca lipca 18,1°C.

Cały obszar Niziny Wielkopolskiej położony jest w strefie niedoborów opadów. Przyczyną tego stanu rzeczy jest m.in. niski stopień zalesienia całego regionu. Ponadto obszar gminy znajduje się w cieniu opadowym Wzgórz Żerkowskich.

Średnie sumy opadów z wielolecia 1971 – 2000 kształtują się na poziomie 535 mm.

W poszczególnych porach roku średnie wartości opadów różnicują się dochodząc zimą do 98 mm (XII – II) do 204 mm latem (VI – VIII) a w okresie wegetacyjnym do 366 mm (IV – X).

Stacja	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	rok
Witaszyce	30	28	33	34	47	61	80	63	46	35	38	40	535

Tab. nr 12 Wartości średnie opadów atmosferycznych za lata 1971 – 2000 w mm

Źródło: Atlas klimatu województwa wielkopolskiego, IMGW-Oddział w Poznaniu (2000)

Stacja	zima XII - II	wiosna III - V	lato VI – VIII	jesień IX - XI	okres wegetacyjny IV - X	rok
Witaszyce	98	114	204	119	366	535

Tab. nr 13 Wartości średnie opadów atmosferycznych za lata 1971 – 2000 w mm dla pór roku

Źródło: Atlas klimatu województwa wielkopolskiego, IMGW-Oddział w Poznaniu (2000)

Średnia liczba dni z mrozem z 10 – lecia wyniosła około 30 dni a średnia roczna liczba dni z pokrywą śnieżną 30 – 40 dni. Średnia grubość pokrywy śnieżnej wynosiła 5 – 6 cm. Średnia roczna wilgotność względna powietrza wynosiła 80 – 82 %. Okres wegetacyjny trwa 228 dni.

Mgły, które wywierają znaczny wpływ na kształtowanie się warunków klimatyczno – zdrowotnych występują raczej rzadko – średnio 30 - 40 dni w roku, nasilając się w okresie późnojesiennym.

Klimat lokalny na terenie gminy nie wykazuje dużego zróżnicowania ze względu na monotonną rzeźbę. Sprzyja ona swobodnemu przepływowi mas powietrza i występowaniu silnych wiatrów. Silne wiatry wymusiły sadzenie w gminie pasów wiatrochronnych. Najwięcej posadzono ich w północno – wschodniej części gminy. Mają one kierunek NW – SE, co ochrania grunty przed wiatrami z SW. Część pasów ma kierunek SW – NE, ochraniają one grunty przed wiatrami północno – zachodnimi.

Obszar gminy w większości zbudowany jest z glin morenowych. Obszary te wykazują tendencje do zwiększonej wilgotności powietrza i są narażone na dłuższe zamglenia. Grunty zbudowane w przewadze z glin nagrzewają się do większej głębokości. Grunty piaszczyste powodują występowanie wysokich temperatur oraz niskiej wilgotności powietrza w warstwie przygruntowej w okresie dnia.

Dolinki rzeczne powodują obniżenie temperatur, podnoszą wilgotność powietrza i częstość dłuższego zalegania mgieł.

Teren doliny Lutyni, dość głęboko wciętej, charakteryzuje się silną inwersyjnością stanowiąc zbiornik mas wychłodzonego powietrza podczas pogód radiacyjnych, o małej dynamice atmosfery. Boczne dolinki kanalizują w tych okresach spływ mas wychłodzonego powietrza z terenów pozadolinnych. Lepsze warunki panują na zboczach doliny i wysoczyźnie.

Reasumując, obszar gminy Dobrzyca charakteryzuje się przeciętnymi warunkami klimatyczno – zdrowotnymi.

Warunki dla rozwoju rolnictwa są korzystne z wyjątkiem opadów, których suma jest niższa od przeciętnej. Wskazane jest nawodnienie znacznej ilości gruntów.

Zanieczyszczenie powietrza

Degradacja atmosfery i klimatu jest najpowszechniej występującym i najdotkliwiej odczuwalnym przez mieszkańców efektem negatywnego wpływu działalności człowieka na środowisko. O zasięgu zanieczyszczeń decyduje nie tylko natężenie emisji gazów i pyłów, ale również transport uwarunkowany lokalnymi warunkami terenowymi oraz warunkami meteorologicznymi.

Do zagrożeń jakie powoduje zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego należą między innymi:

- zmiany klimatyczne – wzrost stężeń CO₂, CH₄, N₂O oraz freonów i halonów w górnej warstwie atmosfery, poprzez wzmocnienie efektu cieplarnianego prowadzi do częstszych powodzi, susz, huraganów oraz zmiany w tradycyjnych uprawach rolniczych,
- eutrofizacja – nadmiar ilości azotu pochodzącego z NO₂ i NH₃ docierającego z powietrza do zbiorników wodnych prowadzi do zmian w ekosystemach.

Wymienione wyżej zjawiska są następstwem wzrostu ilości substancji zanieczyszczających atmosferę.

Źródłem zanieczyszczenia powietrza na terenie miasta i gminy są:

- zakłady produkcyjne,
- domostwa i obiekty gospodarcze,
- drogi – zanieczyszczenia komunikacyjne,
- emisja zanieczyszczeń z ciągników i maszyn rolniczych,
- emisja niezorganizowana pyłów np. z dróg gruntowych, placów składowych, terenów pozbawionych roślinności,
- emisja związana z przyspieszoną uprawą szklarniową.

Zanieczyszczenia przemysłowe powstają w wyniku:

- spalania paliw : pył, dwutlenek siarki SO₂, dwutlenek azotu NO₂, tlenek węgla CO, dwutlenek węgla CO₂,
- procesów technologicznych: fluor F, kwas siarkowy H₂SO₄, tlenek cynku ZnO, chlorowodór HCl, fenol kwas octowy CH₃COOH.

Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego i gleby na terenie miasta i gminy jest ciepłownictwo (głównie emisja niska uzależniona od rodzaju stosowanych paliw do celów grzewczych i niskosprawnych urządzeń grzewczych) oraz zanieczyszczenia komunikacyjne, w mniejszym stopniu przemysłowe. Wiele obiektów posiada zmodernizowane kotłownie dzięki czemu zmniejszyła się emisja.

Spalanie węgla jest źródłem ponad 49% emisji dwutlenku siarki, 32% tlenków azotu oraz znacznego procentu emisji dwutlenku węgla. Dominującym nośnikiem energii cieplnej jest w dalszym ciągu węgiel kamienny, choć wiele domostw i obiektów jest podłączonych do sieci gazowej, bowiem zgazyfikowane są następujące miejscowości: Strzyżew, Dobrzyca, Izbiczno, Karminiek, częściowo Karminiec i Trzebowa.

Zanieczyszczenia komunikacyjne nie odbiegają znacząco od podobnych terenów w innych gminach i na podobnej kategorii dróg. Przez gminę Dobrzyca nie przebiegają drogi krajowe i wojewódzkie. Największe zanieczyszczenia związane są z transportem po drogach powiatowych na terenie gminy (emisje pyłowo-gazowe, w tym spaliny). Drogi nieutwardzone powodują emisję substancji pyłowych.

Na terenie gminy nie są prowadzone badania stanu powietrza atmosferycznego.

Znajdujące się na obszarze gminy pola uprawne i gospodarstwa rolne mogą być źródłem odorów związanych z prowadzeniem hodowli zwierząt oraz stosowaniem nawozów naturalnych. Odory nie stanowią zagrożenia dla zdrowia i życia, ale mogą wpływać ujemnie na stan środowiska, zwłaszcza na obszarach gdzie przebywają ludzie. Odory te mogą być przyczyną dyskomfortu, szczególnie w okresie wiosennym i jesiennym podczas intensywnego nawożenia użytków rolnych. Obecnie trwają prace legislacyjne związane z ustawą o oddziaływaniu zapachowym. Do czasu wejścia w życie tej ustawy nie można jednoznacznie i dokładnie określić oddziaływania odorów.

Po przeprowadzeniu wizji lokalnej i rozpoznaniu zainwestowania terenu można powiedzieć, że stan powietrza na terenie gminy jest dobry.

Od roku 2002, na podstawie wyników pomiarów stężeń zanieczyszczeń w powietrzu prowadzonych w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, wykonywane są coroczne oceny jakości powietrza atmosferycznego. Celem ocen jest uzyskanie informacji o działaniach, jakie należy podjąć na rzecz poprawy jakości powietrza lub na rzecz utrzymania tej jakości na dotychczasowym, dobrym poziomie.

Oceny dokonuje się oddzielnie ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin.

W ROKU 2021 NA TERENIE WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO PRZEPROWADZONO KOLEJNĄ ROCZNĄ OCENĘ JAKOŚCI POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO DOTYCZĄCĄ ROKU 2020.

OCENA JAKOŚCI POWIETRZA ZOSTAŁA WYKONANA Z UWZGLĘDNIENIEM KRYTERIUM OCHRONY ZDROWIA ORAZ KRYTERIUM OCHRONY ROŚLIN DLA UKŁADU STREF I ZMIENIONYCH POZIOMÓW SUBSTANCJI.

ZGODNIE Z USTAWĄ PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA STREFĘ STANOWI:

- aglomeracja o liczbie mieszkańców powyżej 250 tysięcy,
- miasto o liczbie mieszkańców powyżej 100 tysięcy,
- pozostały obszar województwa.

WYRÓŻNIA SIĘ NASTĘPUJĄCE KLASY:

- klasa A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych,
- klasa C – jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, poziomy docelowe,
- klasa D1 – jeżeli poziom stężeń ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego,
- klasa D2 – jeżeli poziom stężeń ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

ZALICZENIE STREFY DO OKREŚLONEJ KLASY ZALEŻY OD STĘŻEŃ ZANIECZYSZCZEŃ WYSTĘPUJĄCYCH NA JEJ OBSZARZE I WIĄŻE SIĘ Z WYMAGANIAMI DOTYCZĄCYMI DZIAŁAŃ NA RZECZ POPRAWY JAKOŚCI POWIETRZA LUB NA RZECZ UTRZYMANIA TEJ JAKOŚCI.

Ocena stref w oparciu o kryteria określone dla ochrony roślin - w efekcie oceny przeprowadzonej dla 2020 roku w zakresie dwutlenku siarki i tlenków azotu oraz ozonu strefę wielkopolską zaliczono do

klasy a. W dodatkowej klasyfikacji w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego strefie przypisano klasę D2 (w tych strefach znajduje się gmina Dobrzyca)

Pod kątem ochrony zdrowia sklasyfikowano:

- dla poziomu dopuszczalnego dla pyłu zawieszonego PM₁₀, dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, benzeno, tlenku węgla oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczona do klasy A (a więc i gminę Dobrzyca)
- dla pyłu zawieszonego PM_{2,5} dla poziomu dopuszczalnego II fazy – wartości obowiązującej dla roku 2020 – strefy: Aglomeracja Poznańska i miasto Kalisz uzyskały klasę A1, natomiast strefa wielkopolska uzyskała klasę C1 (a więc i gminę Dobrzyca)
- w roku 2020 w strefach: Aglomeracja Poznańska i miasto Kalisz oraz w strefie wielkopolskiej stwierdzono przekroczenia poziomu docelowego dla benzo(a)pirenu – strefy zaliczono do klasy C (a więc i gminę Dobrzyca)

Dokonując klasyfikacji dodatkowej :

- w przypadku ozonu odnosząc otrzymane wyniki do poziomu długoterminowego wszystkie strefy zaliczono do klasy D2 (a więc i gminę Dobrzyca),
- w przypadku pyłu PM_{2,5} dla poziomu dopuszczalnego I Fazy – wszystkie strefy uzyskały klasę A (a więc i gminę Dobrzyca).

Stężenia pyłu PM₁₀ wykazują wyraźną zmienność sezonową – przekroczenia dotyczą tylko sezonu zimowego (grzewczego).

Zaliczenie strefy do klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczeń i zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Wynik taki nie powinien być utożsamiany ze stanem jakości powietrza na obszarze całej strefy. Klasa C może oznaczać np. lokalny problem związany z daną substancją.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego w 2019 r. uchwalił Program ochrony powietrza w zakresie ozonu dla strefy wielkopolskiej. Ma on na celu zmniejszenie emisji prekursorów ozonu w samej strefie oraz na terenie miasta Poznania.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego przyjął uchwałą Program Ochrony Powietrza dla strefy wielkopolskiej. Jest to program naprawczy mający na celu osiągnięcie poziomu docelowego substancji w powietrzu dla benzo(a)pirenu i pyłu PM₁₀ i PM_{2,5}.

2.3.5 Warunki glebowe

Występujące typy i rodzaje gleb związane są z budową geologiczną i geomorfologiczną.

Na terenie gminy Dobrzyca przeważają gleby dobre i bardzo dobre. Są to przeważnie gleby brunatne wytworzone z piasków gliniastych średnich lub mocnych, płytkich, na glinie średniej lub ciężkiej. Gleby są strukturalne, zwarte, trudne do uprawiania. Są one okresowo za suche, okresowo nadmiernie wilgotne. Przeważa III b klasa bonitacyjna gruntów ornych. Miejscami w północnej części gminy występują gleby II klasy gruntów ornych. Gleby te zajmują rozległe obszary i predysponowane są do rozwoju rolnictwa.

Gleby IV klasy bonitacyjnej to przeważnie gleby brunatne wytworzone z piasków gliniastych lekkich i słabogliniastych płytkich lub średniogłębokich na glinie średniej. Lokalnie przypowierzchniową warstwę gleby budują piaski słabogliniaste podlegające silnym dobowym wahaniom temperatury. Gleby te są przydatne do upraw wszelkich roślin zbożowych, okopowych i pastewnych. Są odpowiednie dla warzywnictwa i sadownictwa. Gleby te wymagają ochrony przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

Zdecydowanie mniejsze obszary zajmują gleby słabsze V i VI klasy bonitacyjnej. Są to gleby brunatne, lokalnie pseudobielicowe wytworzone z piasków gliniastych lekkich całkowitych, lokalnie żwirów. Gleby

te są ubogie w składniki pokarmowe i mają mało wilgoci. Występują na wierzchołkach i zboczach o spadkach większych od 5 %. Podlegają lokalnie erozji.

Gleby są wyraźnie przesuszone na obszarze całej gminy.

W dnach dolin występują gleby mineralne (mady) i gleby glejowe. Lokalnie gleby wytworzone z pyłów. Gleby te wykorzystywane są pod łąki i pastwiska III do IV klasy bonitacyjnej.

Odczyn gleb użytkowanych rolniczo przedstawił się następująco:

- bardzo kwaśny – 9,4 %
- kwaśny – 24,1 %
- lekko kwaśny – 46,6 %
- obojętny – 13,8 %
- zasadowy – 6,1 %

Są to wskaźniki zdecydowanie lepsze od średniej wojewódzkiej, ale część z nich wymaga wapnowania (25,5 %).

Badania przeprowadzone przez Okręgową Stację Chemiczną – Rolniczą nie wykazały przekroczenia zawartości cynku, ołowiu, miedzi, niklu i kadmu w glebie i kadmu oraz siarki.

Jednostka	Grunty orne w % powierzchni								
	pszenny bardzo dobry	pszenny dobry	pszenny wadliwy	żytni bardzo dobry	żytni dobry	żytni słaby	Żytni bardzo słaby	zbożowo- pastewny mocny	zbożowo- pastewny słaby
Powiat pleszewski	0	18	1	17	18	24	13	3	6
Gmina Dobrzyca	0	41	0	25	15	15	3	1	0

Tab. nr 14 Kompleksy przydatności rolniczej gruntów ornych gminy na tle powiatu pleszewskiego

Źródło: Agrochemiczne badania gleb Wielkopolski

Z powyższej tabeli wynika, że największy procent, bo aż 41%, stanowi kompleks pszenny dobry i kompleks żytni bardzo dobry (25%). Są to wskaźniki zdecydowanie wyższe w porównaniu z odpowiednimi wskaźnikami dla powiatu pleszewskiego.

2.3.6 Flora i fauna

Obszar gminy Dobrzyca, objęty opracowaniem ekofizjograficznym wg podziału J.M. Matuszkiewicza na regiony geobotaniczne leży w Dziale Wielkopolsko-Brandenbursko-Wielkopolskim, Krainie Południowowielkopolsko-łużyckiej, Podkrajnie Wschodniej, Okręgu Wysoczyzny Kaliskiej. Wg podziału Tadeusza Trampiera na regiony przyrodniczo-leśne położony jest w Krainie Wielkopolsko-Pomorskiej, dzielnicy Krotoszyńskiej.

Wielowiekowa działalność człowieka doprowadziła do przekształcenia naturalnych zbiorowisk roślinnych, w tym również lasów. Gmina Dobrzyca jest przykładem wykarczowania lasów na rzecz upraw polowych. Stało się to na skutek działalności człowieka, w celu prowadzenia gospodarki rolnej.

Powierzchnia gruntów leśnych wynosi 833,6 ha, w tym lasy 815,9 ha, w tym w mieście odpowiednio 129 ha i 125,5 ha. Lesistość gminy jest niska i wynosi 7%, w tym w mieście 6,4% i jest niższa od lesistości powiatu pleszewskiego, która wynosi 19,3% i średniej dla województwa wielkopolskiego wynoszącej 25,8%.

Lasy państwowe należą do Nadleśnictwa Taczanów oraz częściowo do Nadleśnictwa Krotoszyn.

Przeważają tu nizinne typy lasu. Są to siedliska borów świeżych i lasów mieszanych świeżych o przewadze sosny. Monokulturowy charakter lasów sprawia, że są one mniej odporne na działanie wielu szkodliwych czynników biotycznych i abiotycznych, a przede wszystkim antropogenicznych.

Największy zespół leśny występuje w południowo-wschodniej części gminy. Jest to las na siedlisku lasu mieszanego. W drzewostanie przeważa sosna, buk, klon, grab i modrzew. Na południowy zachód od Spółdzielni Nowy Świat występuje las na siedlisku boru wilgotnego. Dominuje w nim sosna. W pobliżu wsi Trzebowa występuje niewielki las na siedlisku boru mieszanego świeżego. Występuje sosna, dąb i brzoza. Na lewym brzegu Lutyni występuje kilkanaście niewielkich lasów na siedlisku boru mieszanego. Do południowych granic gminy przylega duży kompleks „Dąbrów Krotoszyńskich”.

W krajobrazie gminy Dobrzyca charakterystycznym elementem są pasy wiatrochronne. Posadzone są one wzdłuż kierunku NW – SE w celu ochrony pól uprawnych przed wiatrami południowo-zachodnimi i wzdłuż kierunku SW – NE w celu ochrony przed wiatrami północno – zachodnimi. Elementem składowym pasów wiatrochronnych są głównie świerki oraz krzewy: kruszyna i tarnina. Wzdłuż rowów rosną topole. Największe skupiska pasów wiatrochronnych występują w północno-wschodniej części gminy.

Na obszarze gminy występują ponadto następujące zbiorowiska roślinne:

- łąki i pastwiska – skupiają się głównie w dolinach cieków i obniżeniach terenowych; nie przedstawiają zbyt dużej wartości gospodarczej, ale pełnią ważne funkcje przyrodnicze i środowiskowe,
- roślinność wodna i bagienna – występuje w pobliżu cieków oraz na terenach stale podmokłych,
- zarośla – na polanach i zrębach leśnych, na skrajach lasów, w wyrobiskach poeksploatacyjnych,
- zadrzewienia i zakrzewienia – przydrożne, nadwodne, sródpolne, o ogromnym znaczeniu ekologicznym i krajobrazowym,
- roślinność synantropijna (segetalna, ruderalna) – towarzysząca od zawsze człowiekowi – są to przeważnie rośliny jednoroczne, rozmaite chwasty na polach, miedzach, nieużytkach oraz w ogrodach.

Szatę roślinną uzupełniają pola uprawne, sady, ogrody przydomowe, zieleń ozdobna.

Zieleń występuje także na cmentarzach:

- Dobrzyca – rzymsko-katolicki, dz. nr 7, 8, 983, 40, 41
- Lutynia – rzymsko-katolicki, dz. nr 157
- Karmin – rzymsko-katolicki, dz. nr 18, 19
- Sośnica – rzymsko-katolicki, dz. nr 135 (nowy)
- Sośnica – rzymsko-katolicki dz. nr 34
- Dobrzyca – żydowski, dz. nr 887/22
- Izbiczno – ewangelicki, dz. nr 73/1, 73/2
- Gustawów – ewangelicki, dz. nr 38
- Karminiec - ewangelicki
- Koźminiec – ewangelicki, dz. nr 221
- Sośnica – ewangelicki, dz. nr 11
- Sośniczka – ewangelicki, dz. nr 54/1
- Strzyżew – ewangelicki, dz. nr 298
- Trzebin – ewangelicki, dz. nr 7.

Lasy, zadrzewienia, ekosystemy polne i łąkowe z zadrzewieniami pełnią istotną rolę ekologiczną i estetyczną w krajobrazie. Umożliwiają rozwój flory i fauny oraz przemieszczanie się różnych gatunków

zwierząt. Wpływają pozytywnie na warunki życia ludzi. Zbiorowiska nieleśne są biotopem dla wielu gatunków fauny nie występującej na terenach leśnych. W lasach występują jelenie (*Cervus elaphus*), sarny (*Capreolus*), dziki (*Sus scrofa domesticus*). Zwierzyna drobna reprezentowana jest przez zające (*Lepus*), lisy (*Vulpes vulpes*), jenoty (*Nyctereutes*), borsuki (*Meles*), kuny (*Martes*), tchórze zwyczajne (*Mustela putorius*), piżmaki (*Ondatra zibethicus*), bażanty (*Phasianus colchicus*), kuropatwy (*Perdix perdix*), dzikie gęsi (gęgawy – *Anser anser*, zbożowe – *Anser fabalis*, białoczelne – *Anser albifrons*), dzikie kaczki (krzyżówki – *Anas platyrhynchos*, cyraneczki – *Anas crecca*), gołębie grzywacze (*Columba palumbus*), słonki (*Scolopax rusticola*). Ponadto z ptaków należy wymienić bociany (*Ciconia ciconia*), a także gatunki pospolite: wróble (*Passer domesticus*), sójki (*Garrulus glandarius*), kawki (*Corvus monedula*), dzięcioły (*Picidae*), szpaki (*Sturnus vulgaris*), gawrony (*Corvus frugilegus*), sroki (*Pica pica*). Większość z tych zwierząt i ptaków podlega ochronie prawnej na mocy ustawy o ochronie przyrody (Dz.U. 2018., poz. 1614 ze zm.) i Rozporządzenia Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. 2016 r. poz. 2183).

W opracowaniu sporządzonym na zlecenie Wielkopolskiego Biura Planowania Przestrzennego w Poznaniu dla potrzeb Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego p.t. „Obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji na terenie województwa wielkopolskiego” (P. Wylegała, S. Kuźniak, P.T. Dolata) obszar gminy Dobrzyca nie został wymieniony.

Na terenie gminy prowadzi się polowania na gatunki łowne zgodnie z przepisami ustawy Prawo łowieckie z dn. 13 października 1995 r. (Dz.U. 2020 r. poz. 1683 ze zm.).

Na terenie gminy obowiązuje, podobnie jak w całym kraju, ochrona gatunkowa roślin zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014 r. poz. 1409) i ochrona gatunkowa grzybów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014 r. poz. 1408).

Stwierdzenie występowania gatunków roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną gatunkową na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2021, poz. 1098 ze zm.) oraz wymienione w: rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2014 r., poz. 1409), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz.U. z 2014 r., poz. 1408) oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2016 r., poz. 2183) wymaga jednak szczegółowych, terenowych badań florystycznych i faunistycznych wykraczających poza zakres niniejszego opracowania. Badania takie zostały wykonane dla potrzeb opracowania raportu dla terenu projektowanego zbiornika retencyjnego na Lutyni (teren w otoczeniu planowanego zbiornika).

Z „Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla inwestycji „Zbiornik wodny Lutynia, Gm. Dobrzyca i Kotlin” wynika, że obszar przyszłego zbiornika Lutynia charakteryzuje się złożoną strukturą krajobrazu. Dominują siedliska łąkowe. Roślinność rzeczywistą tworzy sam łąg *jesionowo-olszowy Fraxino-Alnetum*, a także nitrofilne ziołorośla okrajkowe z *Calystegion sepium* oraz roślinność łąkowa z *Filipendulion* oraz *Calthion*. W głębokich zakolach rzeki, w partiach teras dennych zasilanych wodami stokowymi, potencjalną roślinność naturalną tworzył ols porzeczkowy *Carici elongatae-Alnetum* na glebach organicznych. Z uwagi na duże uwodnienie podłoża siedliska nie zostały odlesione. Są zajęte przez fitocenozy olsu oraz biocenozy szuwarowe. W dolnych partiach skarp dolinnych po lewej stronie rzeki Lutyni obserwowano nieduże powierzchnie należące do potencjalnej roślinności łągu *jesionowo-wiązowego Querco-Ulmetum minoris*. Zbocza doliny to przede wszystkim obszary siedliskowe grądu. W lewobrzeżnej dolinie rzeki nad tymi siedliskami znajdowały się potencjalne biochory dąbrowy

trzcinnikowej zajęte głównie przez spinetyzowane siedliska tej dąbrowy – z uprawą sosny zwyczajnej *Pinus sylvestica*.

Badania prowadzone przez prof. dr hab. Janinę Borysiak, a zamieszczone w Raporcie wykazują, że blisko połowa stwierdzonych biocenoz to zespoły naturalne pod względem pochodzenia. Na terenie objętym badaniami stwierdzono cztery siedliska przyrodnicze Natura 2000, tj. z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej 92/43/EWG. Były to ugrupowania o następujących kodach Natura 2000 : *91E0, 9170, 6510 oraz 6430. Do siedliska *91E0 należały lasy łęgowe jesionowo-olszowe *Fraxino-Alnetum*, naturalne i zbliżone do naturalnych. Z siedliskiem 9170 zidentyfikowano zachowane fragmenty grądu *Galio sylvestris-Carpinetum* oraz słabo zdegenerowane postaci grądu, tj. z gatunkami z *Quercus-Fagetum* w runie drzewostanu.

Siedlisko 6510 tworzyły ekstensywnie użytkowane łąki wilgotne na terasach dennych rzeki Lutyni, do których należało 5 zespołów z *Molinietalia*, drugie to drzewostany olszowe na dawnych użytkach zielonych: siedlisko 6430 tworzyły dwie asocjacje nitrofilnych, nadrzecznych ziołorośli okrajowych z *Calystegion sepium*.

Na terenie badań przeprowadzonych dla potrzeb Raportu stwierdzono stanowiska siedliska przyrodniczego rzadko występującego na obszarze Wielkopolski:

- źródłowy zespół *Cardamino-Chrysosplenietum alternifolii* ze śledziennicą skrętolistną na wysiękach wód stokowych,
- pastwiskowy zespół *Potentillo-Festucetum* z kostrzewą trzcinową
- ziołorośla okrajowe *Stachyo sylvestris-Impatiens noli-tangere* z niecierpkim pospolitym.

Na terenie badań przeprowadzonych dla potrzeb Raportu występują stanowiska siedliska przyrodniczego narażonego na wymarcie na obszarze Wielkopolski (z kategorią zagrożenia V – *vulnerable*):

- grąd (las dębowo-grabowy) *Galio sylvestris-Carpinetum*,
- źródłowy zespół *Cardamino-Chrysosplenietum alternifolii* ze śledziennicą skrętolistną na wysiękach wód stokowych,
- łąka ostrożeńkowa *Angelico-Cirsietum oleracei*,
- łąka z sitowiem leśnym *Scirpetum sylvestris*,
- ziołorośla okrajowe *Stachyo sylvestris-Impatiens noli-tangere* z niecierpkim pospolitym.

Na terenie objętym badaniami dla potrzeb Raportu występują również przyrodniczo cenne elementy naturalnego krajobrazu:

- stanowisko rośliny do 2014 r. objętej do 2014 r. częściową ochroną gatunkową – konwalia majowa *Convallaria majalis*,
- stanowisko rośliny do 2014 r. objętej do 2014 r. częściową ochroną gatunkową – kruszyna pospolita *Frangula alnus*,
- stanowisko rośliny do 2014 r. objętej do 2014 r. częściową ochroną gatunkową – grąźel żółty *Nuphar lutea*,
- stanowisko rośliny do 2014 r. objętej do 2014 r. częściową ochroną gatunkową – porzeczek czarna *Ribes nigrum*,
- czynne żerowisko bobra europejskiego *Castor fiber* – ssaka z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej 92/43/EWG
- skupisko sędziwych dębów.

2.3.7 Zagrożenia przyrodnicze

Do podstawowych zagrożeń przyrodniczych w warunkach Polski należy zaliczyć zagrożenia powodziowe, ruchy masowe (zagrożenia morfologiczne) i ekstremalne stany pogodowe.

Zagrożenia powodzią

Na podstawie mapy 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 ($p=0,2\%$).

Zagrożenia ruchami masowymi

Zagrożenie ruchami masowymi uzależnione jest od:

- morfologii terenu (m.in. spadki i wysokości względne),
- przypowierzchniowej budowy geologicznej,
- pokrycia terenu roślinnością,
- zabezpieczenia technicznego stoków.

W przypadku terenów o naturalnych predyspozycjach do powstawania ruchów masowych ingerencja człowieka może doprowadzić do zachwiania stabilności stanu i wyzwolenia procesów morfodynamicznych.

Słabe ruchy masowe (tzw. soliflukcja czyli proces spelzwywania pokrywy zwietrzelinowej nasiąkniętej wodą) mogą pojawić się już przy kącie nachylenia $2 - 7^\circ$, przy $7 - 15^\circ$ może pojawić się silne spelzwywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Silne osuwanie gruntu możliwe jest przy kącie nachylenia terenu $15 - 35^\circ$. Powyżej 35° występuje zjawisko odpadania i obrywania się mas ziemnych, skalnych i zwietrzliny (wg Krygowskiego 1978 r.)

Na obszarach gminy Dobrzyca nie występuje zagrożenie procesami osuwania się mas ziemnych. Może to zjawisko wystąpić na terenach eksploatacyjnych przy niewłaściwie prowadzonym wydobywaniu.

Zagrożenia pogodowe

Ekstremalne stany pogodowe stanowią powszechne zagrożenie w naszym kraju. Są to bardzo silne wichury, długotrwałe, intensywne opady deszczu i śniegu, gwałtowne lokalne wyładowania atmosferyczne, silne gradobicia, nagłe ocieplenia klimatyczne, gwałtowne spadki temperatur, które często powodują ogromne straty.

Wymagają zabiegów organizacyjnych i przeznaczenia dużych środków finansowych na likwidację skutków żywiołowych.

2.3.8 Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina ma charakter rolniczy z wysokim poziomem produkcji rolnej. W ogólnej powierzchni gminy użytki rolne zajmują 88,8%. Bogactwem naturalnym gminy są dobre gleby (56% II i III klasy i 25,5% IV klasy). W rolnictwie dominują indywidualne gospodarstwa rolne. Uprawia się przede wszystkim jęczmień ozimy, jęczmień jary, pszenicę ozimą, pszenżyto, buraki cukrowe, kukurydzę. W produkcji zwierzęcej

dominuje chów trzody chlewnej oraz bydła. Istnieje również wyspecjalizowane gospodarstwo rolne w m. Trzebowa – hodowla indyków. Na pozostałych użytkach rolnych gospodaruje m.in. Rolniczy Kombinat Spółdzielczy „Nowy Świat”, Przedsiębiorstwo Rolne Rusko Sp. z o.o., Przedsiębiorstwo Rolne Taczanów Sp. z o.o. z siedzibą w Karminie, Gospodarstwo Rolne zielarskie "Mielcarz", na terenie gminy występuje również gospodarstwo pasieczne w m. Izbiczo z zarejestrowanymi 130 rodzinami pszczelimi oraz zautomatyzowana chlewnia w m. Trzebin. Zgodnie z danymi Powszechnego Spisu Rolnego (2010 r.) średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie wynosi 17,3 ha. W ramach Powszechnego Spisu Rolnego (2010 r.) zarejestrowano 679 gospodarstw. Poniższa tabela przedstawia strukturę gospodarstw rolnych wg. grup obszarowych użytków rolnych.

wielkość gospodarstw (powierzchnia)	Liczba gospodarstw
do 1 ha	108
od 1 ha do 5 ha	168
od 5 ha do 10 ha	119
od 10 ha do 15 ha	124
15 ha i więcej	160
Ogółem	679

Tab nr 15 Struktura gospodarstw rolnych wg. grup obszarowych użytków rolnych
Źródło: GUS Powszechny Spis Rolny (2010 r.)

Ogółem powierzchnia upraw wynosi 10 807 ha. Poniższa tabela przedstawia strukturę upraw w gminie Dobrzyca.

uprawa	powierzchnia (ha)
zboża razem	7,348.95
zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	6,838.88
pszenica ozima	2,173.02
pszenica jara	53.35
żyto	204.79
jęczmień ozimy	685.10
jęczmień jary	743.15
owies	75.88
pszenżyto ozime	1,956.49
pszenżyto jare	34.23
mieszanki zbożowe ozime	112.39
mieszanki zbożowe jare	800.48
kukurydza na ziarno	508.37
ziemniaki	94.53
uprawy przemysłowe	2,107.68
buraki cukrowe	606.06
rzepak i rzepik razem	1,501.62
strączkowe jadalne na ziarno razem	10.00
warzywa gruntowe	163.12

Tab nr 16 Struktura upraw
Źródło: GUS Powszechny Spis Rolny (2010 r.)

W gminie Dobrzyca jest 930 gospodarstw hodowlanych. Poniższa tabela przedstawia strukturę hodowli zwierząt z wyszczególnieniem typu zwierząt gospodarskich.

hodowla	Liczba sztuk
bydło razem	4,920
bydło krowy	1,683
trzoda chlewna razem	39,922
trzoda chlewna lochy	3,996
konie	31
drób ogółem razem	11,630
drób ogółem drób kurzy	7,675

Tab nr 17 Struktura hodowli zwierząt
Źródło: GUS Powszechny Spis Rolny (2010 r.)

Leśna przestrzeń produkcyjna

Powierzchnia gruntów leśnych wynosi 833,6 ha, w tym lasy 815,9 ha, w tym w mieście odpowiednio 129 ha i 125,5 ha. Lesistość gminy jest niska i wynosi 7%, w tym w mieście 6,4% i jest niższa od lesistości powiatu pleszewskiego, która wynosi 19,3% i średniej dla województwa wielkopolskiego wynoszącej 25,8%. Grunty leśne publiczne ogółem stanowią 778 ha, natomiast grunty leśne prywatne 56 ha.

2.3.9 Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego

Południowa i południowo-wschodnia część obszaru gminy Dobrzyca położona jest w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy”, ustanowionym Rozporządzeniem Wojewody Kaliskiego nr 6 z dnia 22 stycznia 1993 r. ze względu na unikalne w skali europejskiej walory przyrodnicze – bardzo duże skupienie dębowych lasów z charakterystyczną fitytosocjologią zespołów roślinnych.

Południowo-wschodnia część gminy Dobrzyca znajduje się w obszarze Natura 2000:

- Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB 300007,
- Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH 300002.

Nazwą Płyta Krotoszyńska określana jest zachodnia część Wysoczyzny Kaliskiej charakteryzująca się zaleganiem ciężkich utworów geologicznych na powierzchni oraz dominacją lasów dębowych budowanych głównie przez *Quercus robur*. Ostoja stanowi część płaskiej, zdenudowanej wysoczyzny dennomorenowej, zbudowanej głównie z glin zwałowych szarych zlodowacenia środkowopolskiego, o miąższości od 18 do 22 m. Skąły macierzyste wykazują na rozległych obszarach znaczną spoistość, co powoduje długotrwałe stagnowanie wód opadowych w lokalnych zagłębieniach na powierzchni gruntu. W takich warunkach wykształciły się tam. m.in. specyficzne gleby zaliczane do opadowo-glejowych.

Na omawianym obszarze dominują powierzchniowo kwaśne dąbrowy z klasy *Quercetalia roboris-petraeae*, przede wszystkim dobrze zachowane fitocenozy dąbrowy trzcinnikowej, a także mokrej dąbrowy trzcinnikowej. Podkreślić należy także występowanie płatów acydofilnego lasu grabowo-dębowego *Aulacomnium androgynii-Quercetum roboris-subbendemicum* zespołu południowej Wielkopolski. Najżyźniejsze siedliska leśne Płyty Krotoszyńskiej porasta grąd środkowoeuropejski (przy wschodnich kresach swego zasięgu), a także w najwilgotniejszych zagłębieniach, łęg olszowy i wiązowojesionowy. Na granicy swojego zasięgu wykształca się także uboga buczyna niżowa. Wśród roślinności nieleśnej na szczególną uwagę zasługują zbiorowiska torfowisk niskich (szuwały) i przejściowych

objętych ochroną w rezerwacie „Mszar Bogdaniec”, a także zmiennowilgotne łąki trzęślicowe, z których najciekawsze zachowały się w okolicach Chwaliszewa i Odolanowa.

Obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB 300007

Na tym obszarze stwierdzono do tej pory występowanie 13 typów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Siedliskowej, w tym 3 uznane za priorytetowe oraz 4 mające znaczenie dla przedmiotów ochrony obszaru. Stwierdzono występowanie 23 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz kolejnych 42 migrujących gatunków ptaków, niewymienionych w załączniku I Dyrektywy Ptasiej. Jest to bardzo ważna ostoja dzięcioła średniego i dzięcioła zielonosiwego. Obszar cechuje się dużym bogactwem florystycznym (ponad 850) oraz występowaniem licznych roślin zagrożonych i ginących w skali kraju i regionu (ponad 80). Wśród tych pierwszych na szczególne podkreślenie zasługuje populacja turzycy Buxbauma *Carex buxbaumii* – taksonu zagrożonego w Polsce i do niedawna uważanego za wymarły w Wielkopolsce. Ponadto obszar stanowi ważne skupienie flory górskiej na niżu. Rezultaty dotychczasowych badań faunistycznych wskazują na obecność w granicach obszaru co najmniej 4 gatunków bezkręgowców z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej oraz kilkunastu kolejnych gatunków bezkręgowców uznanych za zagrożone w Polsce.

Specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH 300002

Jest to obszar o wybitnym znaczeniu z punktu widzenia Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Na omawianym obszarze stwierdzono dotychczas występowanie 12 typów siedlisk z Załącznika I tej Dyrektywy, w tym 3 uznane za priorytetowe.

Obszar cechuje się dużym bogactwem florystycznym (ponad 850) oraz występowaniem licznych roślin zagrożonych i ginących w skali kraju i regionu (ponad 80). Wśród tych pierwszych na szczególne podkreślenie zasługuje populacja turzycy Buxbauma *Carex buxbaumii* – taksonu zagrożonego w Polsce i do niedawna uważanego za wymarły w Wielkopolsce. Ponadto obszar stanowi ważne skupienie flory górskiej na niżu. Rezultaty dotychczasowych badań faunistycznych wskazują na obecność w granicach obszaru co najmniej 3 gatunków kręgowców z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz 17 gatunków bezkręgowców uznanych za zagrożone w Polsce. Obszar ma również duże znaczenie dla ochrony ptaków.

Dla obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB 300007 został uchwalony Plan zadań ochronnych (Dz. Urzęd. Woj. Wielkopolskiego 2015 r. poz. 7255, zmieniony Dz. Urzęd. Woj. Wielkopolskiego 2016 r. poz. 4444).

Dla obszaru Natura 2000 „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH 300002 został uchwalony Plan zadań ochronnych (Dz. Urzęd. Woj. Wielkopolskiego 2014 r. poz. 2113, zmieniony Dz. Urzęd. Woj. Wielkopolskiego 2015 r. poz. 4775 i zmieniony 2015 r. poz. 8496).

Z dokumentacji do ww. planów zadań ochronnych wynika, że na przedmiotowym terenie występuje siedlisko przyrodnicze 9190 Kwaśne Dąbrowy (*Quercion robur-petraeae*) oraz siedlisko chronionego gatunku – kumaka.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Dobrzyca licznie występują pomniki przyrody ujęte w poniższej tabeli.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

L.p.	Nazwa	Obręb ewidencyjny	Lokalizacja	Opis	Nr rejestru
1.	Głaz narzutowy	Ruda	zachodnia strona drogi Ruda - Kotlin	wys. 2,15 m	173
2.	Dąb szypułkowy	Karmin	w parku przy ścieżce w pobliżu pomieszczeń administracji	obw. 350cm, wys. 18 m	176
3.	Dąb szypułkowy	Karmin	w parku	obw. 400cm, wys. 17 m	177
4.	Dąb szypułkowy	Karmin	w parku	obw. 600cm, wys. 17 m	178
5.	Dąb szypułkowy	Karmin	w parku	obw. 450cm, wys. 16 m	179
6.	Dąb szypułkowy	Karmin	w parku	obw. 450cm, wys. 19 m	180
7.	Dąb szypułkowy	Karmin	w parku na polanie parkowej	obw. 480cm, wys. 18 m	181
8.	Wierzba	Dobrzyca	w parku wśród drzew przy stawie	obw. 378cm, wys. 20 m	182
9.	Klon polny, paklon	Dobrzyca	w parku	obw. 240cm, wys. 15 m	183
10.	Klon polny, paklon	Dobrzyca	w parku obok łoża masońskiej	obw. 250cm, wys. 15 m	184
11.	Klon polny, paklon	Dobrzyca	w parku obok łoża masońskiej	obw. 260cm, wys. 15 m	185
12.	Klon polny, paklon	Dobrzyca	w pobliżu pałacu przy ścieżce parkowej	obw. 390cm, wys. 17 m	186
13.	Lipa drobnolistna	Dobrzyca	w parku wśród drzew	obw. 305cm, wys. 25 m	188
14.	Lipa drobnolistna	Dobrzyca	w parku wśród drzew	obw. 320cm, wys. 25 m	189
15.	Platan klonolistny	Dobrzyca	w parku po lewej stronie wjazdu w pobliżu zabytkowego pałacu	obw. 830cm, wys. 27 m	190
16.	Głaz narzutowy	Karmin II	N-ctwo Taczanów, L-ctwo Karmin, oddz. 186	kształt prostopadłościanu, obw. 1015 cm, dł. 250 cm, szer. 200 cm, wys. 100 cm – nad ziemią	192
17.	Głaz narzutowy	Karmin	w parku wśród drzew N-ctwo Taczanów, L-ctwo Karmin, oddz. 177	obw. 600 cm, dł. 200 cm, szer. 150 cm, wys. 45 cm	193
18.	Dąb szypułkowy	Lutynia	w parku w miejscowości Lutynia, przy dworze z lewej strony	obw. 330cm/126cm, wys. 2 m/26m	557
19.	Kasztanowiec pospolity	Lutynia	w parku w miejscowości Lutynia	obw. 250cm/57cm, wys. 25 m/16m	558
20.	Kasztanowiec pospolity	Lutynia	w parku w miejscowości Lutynia	obw. 400cm, wys. 20 cm/19m	559
21.	Wiąz pospolity/szypułkowy	Fabianów	na terenie parku pomajątkowego, obecnie PDPS	obw. 275cm, wys. 25cm/31m	560
22.	Dąb błotny	Fabianów	na terenie parku pomajątkowego, obecnie PDPS	obw. 261cm, wys. 21cm/26m	561
23.	9 lip drobnolistnych	Fabianów	na terenie parku pomajątkowego, obecnie PDPS	obw. 260 - 303cm, wys. 25cm/16-19m	562
24.	Kasztanowiec pospolity/biały	Fabianów	na terenie parku pomajątkowego, obecnie PDPS	obw. 291cm, wys. 20cm/19m	563
25.	Dąb szypułkowy	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 293	obw. 310cm, wys. 26m/30m	
26.	Jesion wyniosły	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 129	obw. 260cm, wys. 25m/28m	
27.	Jesion wyniosły	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 146	obw. 250cm, wys. 23m	
28.	Dąb szypułkowy	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 176	obw. 305cm, wys. 29m/24m	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

29.	Jesion wyniosły	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 133	obw. 310cm, wys. 24m	
30.	Jesion wyniosły	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 262	obw. 360cm, wys. 27m/26m	
31.	Dąb szypułkowy	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 278	obw. 360cm, wys. 23m/25m	
32.	Platan klonolistny	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 292	obw. 390cm, wys. 28m/27m	
33.	Surmia bignioniowa	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 309	obw. 255cm, wys. 17m	
34.	Jesion wyniosły	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 179	obw. 440cm, wys. 30m/29m	
35.	Grab pospolity	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 230	obw. 210cm, wys. 26m	
36.	Klon jawor	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 389	obw. 275cm, wys. 25m/19m	
37.	Platan klonolistny	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 411	obw. 500cm, wys. 32m/26m	
38.	Topola biała	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 424	obw. 420cm, wys. 28m/27m	
39.	Buk zwyczajny	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 444	obw. 365cm, wys. 24m	
40.	Grab pospolity	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 467	obw. 245cm, wys. 24m/19m	
41.	Tulipanowiec amerykański	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 469	obw. 170cm, wys. 20m/22m	
42.	Klon jawor	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 487	obw. 215cm, wys. 17m/27m	
43.	Grab pospolity	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 643	obw. 205cm, wys. 20m/19m	
44.	Olsza czarna	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 484	obw. 255cm, wys. 25m/26m	
45.	Grab pospolity	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 711	obw. 245cm, wys. 23m	
46.	Olsza czarna	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 764	obw. 225cm, wys. 22m/23m	
47.	Wierzba żałobna/wierzba biała	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 794	obw. 380 i 360cm, wys. 20m/18m	
48.	Kasztanowiec pospolity	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 798	obw. 300cm, wys. 20m/17m	
49.	Olsza czarna	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 805	obw. 220cm, wys. 17m/19m	
50.	Grab pospolity	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 473	obw. 250cm, wys. 30m/18m	

51.	Wiąz pospolity szypułkowy	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 641	obw. 320cm, wys. 30m/27m	
52.	Jesion wyniosły	Dobrzyca	na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy w inwentaryzacji parku pod nr 261	obw. 365cm, wys. 30m/26m	
53.	Metasekwoja chińska	Dobrzyca	Przy kościele	obw. 240cm, wys. 19m/20m	

Tab. nr 18 Spis pomników przyrody

Źródło: Urząd Gminy Dobrzyca

W dalekim otoczeniu gminy Dobrzyca znajdują się następujące obszary objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. 2018 r. poz. 1614 ze zm.):

- Parki krajobrazowe
 - Żerkowsko-Czeszewski Park Krajobrazowy – odległość 14,6 km,
 - Park Krajobrazowy Dolina Baryczy – odległość 23 km,
 - Nadwarciański Park Krajobrazowy – odległość 24,2 km
- Obszary chronionego krajobrazu
 - Dolina rz. Ciemnej – odległość 10,3 km,
 - Szwajcaria Żerkowska – odległość 12,1 km,
 - Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksami leśnymi Osieczna -Góra – odległość 17,2 km,
 - Pyzdrowski – odległość 18,3 km,
 - Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska – odległość 20,2 km.

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

Historia osadnictwa w okolicach Dobrzycy sięga schyłku epoki kamienia i związana jest z występującymi na terenie gminy znaleziskami archeologicznymi potwierdzającymi obecność ludzi na tym terenie w okresie pomiędzy 3900 – 1900 p.n.e. Dużo liczniejsza grupa zabytków archeologicznych potwierdza ciągłość zagospodarowania okolicznych terenów w ramach osadnictwa pradziejowego związanego z kulturą łużycką (1300 – 400 p.n.e.), kulturą pomorską (600 – 200 p.n.e.) i kulturą przeworską w okresie wpływów rzymskich (300 p.n.e. – 400 n.e.). Poza zabytkami archeologicznymi wskazującymi na istnienie osadnictwa na terenie gminy w okresie wczesnego średniowiecza nie ma informacji historycznych potwierdzających intensywne i usystematyzowane zasiedlanie okolicznych terenów. Intensywna kolonizacja obszaru dzisiejszej gminy Dobrzyca następuje w XV i XVI wieku. Wówczas pojawiają się pierwsze wsie lokowane na prawie polskim i niemieckim: Czarnuszka, Dobrzyca, Galew, Karmin, Lutynia, Sośnica (XIV w.), Fabianów, Strzyżew (XV w.), Karminiek, Trzebowa (XVI w.). W I połowie XV w. Dobrzyca uzyskuje prawa miejskie zmieniając układ przestrzenny z wiejskiego na miejski. Kolejna fala zorganizowanego osadnictwa przypada na przełom XVII i XVIII wieku. Wówczas kształtują się następujące miejscowości: Polskie Olędry, Koźminiec, Izbiczno, Karminiec i Sośniczka, które oparte są na typie tzw. osadnictwa olęderskiego. Okolice Dobrzycy od czasów średniowiecznych funkcjonowały zawsze jako integralna część Wielkopolski. Nieprzerwanie do II rozbioru Polski Ziemia Dobrzycka stanowiła część Państwa Polskiego, po 1793 r. weszła w skład Prus funkcjonując – za wyjątkiem krótkiego okresu Księstwa Warszawskiego (1807 - 1815) – po 1815 r. w ramach administracyjnych Wielkiego Księstwa Poznańskiego. Ponownie w granicach Rzeczypospolitej Dobrzyca i okoliczne miejscowości znajdują się po zwycięskim Powstaniu Wielkopolskim z początkiem 1919 r. i poza okresem II wojny światowej na powrót współtworząc historyczną Wielkopolskę początkowo w ramach województwa poznańskiego, potem województwa kaliskiego i obecnie województwa wielkopolskiego.

Na obszarze gminy Dobrzyca znajduje się wiele zabytków. Do rejestru zabytków nieruchomych wpisano obiekty podane w poniższej tabeli.

Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze zabytków	Data wpisu	Właściciel	Stan zachowania
Dobrzyca	Kościół par. pw. Św. Tekli	KI.IV-73/71/53	30.10.1953	parafia rzymskokatolicka	dobry
Dobrzyca	Zbór ewangelicki, ob. rzymskokatolicki kościół filialny pw. Matki Bożej Wspomożenia Wiernych	439/A	30.04.1986	parafia rzymskokatolicka	dostateczny
Dobrzyca	Pałac	848/Wlkp/A	03.10.1949	woj. wielkopolskie	dobry
Dobrzyca	Park pałacowy (park, ogród użytkowy tzw. „słodki ogródek” i ogród użytkowy)	848/Wlkp/A	14.10.1958 i 05.10.2011	woj. wielkopolskie	bardzo dobry
Dobrzyca	Oficyna pałacowa oraz dwa pawilony ogrodowe (tzw. Panteon i tzw. Monopter) w parku pałacowym	848/Wlkp/A	21.02.1964	woj. wielkopolskie	bardzo dobry
Dobrzyca	Dom przy Rynku (wpisany do rejestru jako dom przy ul. Pleszewskiej 1)	1209/A	02.09.1970	osoba prywatna	zły
Dobrzyca	Dawny zajazd pocztowy ze stanem (zajazd dla wozów i koni). Ob. dom ze sklepem przy Rynku 16	1204/A	02.09.1970	osoba prywatna	dobry
Fabianów	Pałac, ob. Dom Pomocy Społecznej	530/A	31.12.1990	powiat pleszewski	dobry
Fabianów	Park pałacowy	634/A	13.12.1991	powiat pleszewski	dostateczny
Karmin	Kościół parafialny pw. Św. Barbary	1702/A	08.04.1975	parafia rzymskokatolicka	dobry
Karmin	Spichlerz	640/A	31.12.1991	osoba prywatna	bardzo zły
Koźminiec	Zespół kościoła ewangelickiego, ob. rzymskokatolickiego pw. Podwyższenia Krzyża Świętego: Kościół Filialny pw. Podwyższenia Krzyża Świętego, cmentarz przykościelny, pastorkówka, ob. dom mieszkalny nr 52 wraz z otoczeniem	882/Wlkp/A	23.01.2013	parafia rzymskokatolicka	dobry/zły
Lutynia	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny	1206/A	02.09.1970	parafia rzymskokatolicka	dobry
Sośnica	Kościół parafialny pw. Św. Marii Magdaleny	A.K.I 11a/212 551/A	07.03.1933 31.12.1991	parafia rzymskokatolicka	dobry
Sośnica	Dwór	1026/A	12.03.1970	Gmina Dobrzyca	bardzo dobry
Sośnica	Spichlerz, ob. dom mieszkalny	1027/A	12.03.1970	osoba prywatna	zły
Trzebin	Zespół dworsko-parkowy	517/A	19.06.1989	Gmina Dobrzyca	dostateczny/zły

Tab. nr 19 Rejestr zabytków nieruchomych

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami dla gminy Dobrzyca na lata 2017 – 2020

Na terenie gminy Dobrzyca bardzo dużo obiektów zostało wpisanych do gminnej ewidencji zabytków nieruchomych. Gminna ewidencja zabytków nieruchomych dla gminy Dobrzyca założona została w latach 2009 – 2010.

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Czas powstania	Nr rejestru zabytków Data wpisu
------	-------------	--------	-------	----------------	---------------------------------

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

1.	Czarnuska	Dwór, ob. dom	Nr 16	4 ćw. XIX w.	
2.	Czarnuska	Park dworski		2 poł. XIX w.	
3.	Czarnuska	Brama wjazdowa do parku i ogrodzenie parku		1933 r.	
4.	Czarnuska	Spichlerz folwarczny		1858 r.	
5.	Czarnuska	Obora folwarczna, później obora – chlew – owczarnia, a następnie cielętnik		1858 r.	
6.	Czarnuska	Obora folwarczna		4 ćw. XIX w.	
7.	Czarnuska	Budynek wielofunkcyjny folwarczny (stajnia - magazyn), później warsztat, magazyn, garaż		I. 30 XX w.	
8.	Czarnuska	Figura przydrożna	przy domu nr 24	1864 r.	
9.	Czarnuska	Dom robotników folwarcznych – czworak, ob. dom mieszkalny	nr 24	1939 r.	
10.	Czarnuska (Marianów)	Obora, później owczarnia w zespole folwarcznym Marianów	nr 24	pocz. XX w.	
11.	Czarnuska (Marianów)	Chlew, później obora i owczarnia w zespole folwarcznym Marianów	nr 24	1891 r.	
12.	Czarnuska (Marianów)	Dom robotników folwarcznych w zespole folwarcznym Marianów	nr 26	4 ćw. XIX w.	
13.	Czarnuska (Marianów)	Stodoła polna w zespole folwarcznym Marianów	obok 24	pocz. XX w.	
14.	Czarnuska (Marianów)	Stajnia w zespole folwarcznym Marianów, ob. budynek wielofunkcyjny	Nr 24	4 ćw. XIX w.	
15.	Czarnuska (Marianów)	Brama w zespole folwarcznym Marianów	obok 24	k. XIX w.	
16.	Fabianów	Pałac, ob. Dom Pomocy Społecznej	ul. Pleszewska 2	4 ćw. XIX w.	530/A 31.12.1990
17.	Fabianów	Park pałacowy	ul. Pleszewska 2	4 ćw. XIX w.	634/A 13.12.1991
18.	Fabianów	Stajnia koni cugowych, ob. magazyn	ul. Pleszewska 2	4 ćw. XIX w.	
19.	Fabianów	Gorzelnia, później magazyn zbożowy i suszarnia	ul. Pleszewska	4 ćw. XIX w.	
20.	Fabianów	Mur ogrodzeniowy parku	ul. Pleszewska	4 ćw. XIX w.	
21.	Fabianów	Spichlerz, ob. budynek inwentarski	ul. Pleszewska	pocz. XIX w.	
22.	Fabianów	Stodoła folwarczna polna	ul. Pleszewska	1912 r.	
23.	Fabianów	Stodoła folwarczna	ul. Pleszewska	1900 r.	
24.	Fabianów	Fragment ogrodzenia i brama wjazdowa z dziedzica folwarcznego	ul. Pleszewska	4 ćw. XIX w.	
25.	Fabianów	Obora – stajnia folwarczna, później suszarnia i pomieszczenie magazynowe i socjalne	ul. Pleszewska	1904 r.	
26.	Fabianów	Dom robotników folwarcznych – czworak, ob. dom mieszkalny	ul. Pleszewska 5	4 ćw. XIX w.	
27.	Fabianów	Kapliczka przydrożna	ul. Pleszewska 6	I. 20 – 30 XX w.	
28.	Fabianów	Dom robotników folwarcznych – ośmiorak, ob. dom mieszkalny	ul. Pleszewska 7	4 ćw. XIX w.	
29.	Fabianów	Dom	ul. Pleszewska 10	ok. 1935 r.	
30.	Fabianów	Dom	ul. Pleszewska 13	XIX w.	
31.	Fabianów	Dom	ul. Pleszewska 17	ok. 1915 r.	
32.	Fabianów	Szkoła, ob. dom mieszkalny	ul. Pleszewska 22	XIX/XX w.	
33.	Fabianów	Dom	ul. Pleszewska 35	ok. 1910 r.	
34.	Fabianów	Most	ul. Pleszewska	ok. 1900 r.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

35.	Fabianów	Pasy śródpolne	Teren między Fabianowem a Kowalewem	2 poł. XIX w.	
36.	Fabianów	Dom mieszkalny w zespole cegielni	ul. Przemysłowa 10	pocz. XX w.	
37.	Dobrzyca	Dom, ob. dom, restauracja, sklep	ul. dr Alfreda Blusiewicza 1	1 ćw. XX w.	
38.	Dobrzyca	Dom	ul. dr Alfreda Blusiewicza 3	I. 30 XX w.	
39.	Dobrzyca	Dom	ul. dr Alfreda Blusiewicza 5	1930 r.	
40.	Dobrzyca	Cmentarz rzymskokatolicki	ul. Cmentarna	1802 r.	
41.	Dobrzyca	Dom, ob. Komenda Policji	ul. Cmentarna 3	I. 30 XX w.	
42.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 5	4 ćw. XIX w.	
43.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 6	1 ćw. XX w.	
44.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 7	4 ćw. XIX w.	
45.	Dobrzyca	Tzw. Areszt, ob. dom	ul. Cmentarna 9	XIX/XX w.	
46.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 11	I. 20 XX w.	
47.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 12	I. 30 XX w.	
48.	Obiekt wykreślony z GEZ Zarządzeniem Nr SG. 0050.32.2013 Wójta Gminy Dobrzyca z dnia 20 sierpnia 2013 r.				
49.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 14	I ćw. XX w.	
50.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 23	I ćw. XX w.	
51.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 26	po 1900 r.	
52.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 27	I ćw. XX w.	
53.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 30	I ćw. XX w.	
54.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 33	pocz. Xx w.	
55.	Dobrzyca	Dom	ul. Cmentarna 44	I. 30 Xx w.	
56.	Dobrzyca	Dom	ul. Klonów 6	ok. 1920 r.	
57.	Dobrzyca	Dom	ul. Klonów 7	ok. 1900 r.	
58.	Dobrzyca	Zbór ewangelicki ob. rzymskokatolicki kościół filialny pw. Matki Bożej Wspomożenia Wiernych	ul. Koźmińska	2 ćw. XIX w. 1842 r.	439/A 30.04.1986
59.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Koźmińska 1	2 poł. XIX w.	
60.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Koźmińska 3	XIX/XX w.	
61.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Koźmińska 4	4 ćw. XIX w.	
62.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Koźmińska5	XIX/XX w.	
63.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska6	1815 r.	
64.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Koźmińska7	XIX/XX w.	
65.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Koźmińska8	1 ćw. XX w.	
66.	Dobrzyca	Hotel, ob. dom, dom kultury	ul. Koźmińska 10	4 ćw. XIX w.	
67.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 11	pocz. XX w.	
68.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 12	2 poł. XIX w.	
69.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 13	I. 10 Xx w.	
70.	Dobrzyca	Dom, ob. poczta	ul. Koźmińska 17	4 ćw. XIX w.	
71.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 18	4 ćw. XIX w.	
72.	Dobrzyca	Dom z hotelem i wyszynkiem, ob. GS „SCH”	ul. Koźmińska 19	ok. 1900 r.	
73.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 22	k. XIX w.	
74.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 23	1 ćw. XX w.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

75.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Koźmińska 27	4 ćw. XIX w.	
76.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 28	1 ćw. XX w.	
77.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 39	ok. 1930 r.	
78.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 40	ok. 1900 r.	
79.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 45	ok. 1920 r.	
80.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 46	4 ćw. XIX w.	
81.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 52	k. XIX w.	
82.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 57	ok. 1910 r.	
83.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 70	po 1900 r.	
84.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 74	I. 20 XX w.	
85.	Dobrzyca	Dom	ul. Koźmińska 76	I. 30 XX w.	
86.	Dobrzyca	Dom	ul. Krotoszyńska 6	4 ćw. XIX w.	
87.	Dobrzyca	Młyn gospodarski w zespole młyna	ul. Krotoszyńska 21/1	1925 r.	
88.	Dobrzyca	Dom młynarza w zespole młyna, ob. dom	ul. Nowa 1	1925 r.	
89.	Dobrzyca	Dom ogrodnika w zespole pałacowo-parkowym	ul. Nowa 15	4 ćw. XIX w.	
90.	Dobrzyca	Park strzelecki	ul. Parkowa	2 ćw. XX w.	
91.	Dobrzyca	Szkoła Podstawowa	ul. Parkowa 1	1889 r.	
92.	Dobrzyca	Dom	ul. Parkowa 2	1920 r.	
93.	Dobrzyca	Figura przydrożna	ul. Pleszewska	pocz. XX w.	
94.	Dobrzyca	Budynek inwentarski (obora – stajnia – masztalarnia) w zespole folwarcznym Augustynów		4 ćw. XIX w.	
95.	Dobrzyca	Gorzelnia z domem gorzelnianego w zespole folwarcznym Augustynów	ul. Pleszewska	k. 3 ćw. XIX w.	
96.	Dobrzyca	Spichlerz folwarczny w zespole folwarcznym Augustynów	ul. Pleszewska	poł. XIX w.	
97.	Dobrzyca	Brama wjazdowa do folwarku w zespole folwarcznym Augustynów	ul. Pleszewska	4 ćw. XIX w.	
98.	Dobrzyca	Kuźnia folwarczna, zespół folwarczny Augustynów	ul. Pleszewska	4 ćw. XIX w.	
99.	Dobrzyca	Budynek inwentarski, ob. dom mieszkalny z częścią gospodarczą	ul. Pleszewska 1	k. XIX w.	
100.	Dobrzyca	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	ul. Pleszewska 3	XVI w.	848/Wlkp./A 03.10.1949
101.	Dobrzyca	Szkoła protestancka, ob. dom	ul. Pleszewska 4	XIX/XX w.	
102.	Dobrzyca	Park pałacowy w zespole pałacowo-parkowym	ul. Pleszewska 5a	k. XVIII w.	848/Wlkp./A 14.10.1958 i 05.10.2011
103.	Dobrzyca	Pawilon ogrodowy tzw. Panteon w zespole pałacowo-parkowym	ul. Pleszewska 5a	k. XVIII w.	848/Wlkp./A 21.02.1964
104.	Dobrzyca	Mur ogrodzeniowy parku w zespole pałacowo-parkowym	ul. Pleszewska 5a	1896 r.	
105.	Dobrzyca	Pawilon ogrodowy tzw. Oficyna (oficynka) pałacowa w zespole pałacowo-parkowym	ul. Pleszewska 5a	k. XVIII w.	848/Wlkp./A 21.02.1964
106.	Dobrzyca	Pawilon ogrodowy tzw. Monopter w zespole pałacowo-parkowym	ul. Pleszewska 5a	XVIII/XIX w.	848/Wlkp./A 21.02.1964
107.	Dobrzyca	Dom	ul. Pleszewska 6	1 ćw. XX w.	
108.	Dobrzyca	Dom robotników folwarcznych w zespole folwarcznym Augustynów, ob. dom	ul. Pleszewska 11	k. XIX w.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

109.	Dobrzyca	Kapliczka przydrożna	ul. Pleszewska (przy domu nr 12)	4 ćw. XIX w.	
110.	Dobrzyca	Dom robotników folwarcznych, ob. dom	ul. Pleszewska 13	k. XIX w.	
111.	Dobrzyca	Dom	ul. Pleszewska 15	ok. 1900 r.	
112.	Dobrzyca	Stacja kolejki wąskotorowej, ob. dom	ul. Pleszewska 25	pocz. XX w.	
113.	Dobrzyca	Dom kolejowy, ob. dom mieszkalny	ul. Pleszewska 27	ok. 1900 r.	
114.	Dobrzyca	Dom pastora, ob. dom mieszkalny	ul. Rynek 1	1844 r.	1209/A 02.09.1970
115.	Dobrzyca	Hotel i restauracja, ob. dom katolicki	ul. Rynek 2	poł. XIX w.	
116.	Dobrzyca	Dom	ul. Rynek 3	ok. 1900 r.	
117.	Dobrzyca	Szpital w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Tekli, ob. dom	ul. Rynek 5	1885 r.	
118.	Dobrzyca	Kościół parafialny pw. Św. Tekli	ul. Rynek 6	1778 r.	KI.IV-73/71/53 30.10.1953
119.	Dobrzyca	Plebania w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Tekli	ul. Rynek 6	1888 r.	
120.	Dobrzyca	Rządówka, później wikariatka w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Tekli	ul. Rynek 6	ok. 1880 r.	
121.	Dobrzyca	Dom	ul. Rynek 7	pocz. XX w.	
122.	Dobrzyca	Dom ze sklepem	ul. Rynek 8	pocz. XX w.	
123.	Dobrzyca	Dom	ul. Rynek 9	1 ćw. XIX w.	
124.	Dobrzyca	Dom	ul. Rynek 10	1936-37 r.	
125.	Dobrzyca	Dom	ul. Rynek 11	k. XIX w.	
126.	Dobrzyca	Dom	ul. Rynek 12	po 1900 r.	
127.	Dobrzyca	Dom	ul. Rynek 13	po 1900 r.	
128.	Dobrzyca	Dom ze sklepem, ob. Urząd Gminy Dobrzyca	ul. Rynek 14	2 poł. XIX w.	
129.	Dobrzyca	Ratusz, ob. budynek biurowy	ul. Rynek 15	poł. XIX w.	
130.	Dobrzyca	Zajazd pocztowy ze stanem, ob. dom i sklep	ul. Rynek 16	2 poł. XVIII w.	1204/A 02.09.1970
131.	Dobrzyca	Dom	ul. Wąska 4	pocz. XX w.	
132.	Dobrzyca	Dom	ul. Wąska 8	4 ćw. XIX w.	
133.	Dobrzyca	Dom	ul. Wąska 12	1 ćw. XX w.	
134.	Dobrzyca	Dom	ul. Wąska 14	ok. 1920 r.	
135.	Dobrzyca	Dom	ul. Wąska 16	poł. XIX w.	
136.	Dobrzyca	Dom	ul. Wąska 18	1 ćw. XX w.	
137.	Sośnica	Cmentarz rzymskokatolicki tzw. stary		2 ćw. XIX w.	
138.	Sośnica	Cmentarz ewangelicki		2 ćw. XIX w.	
139.	Sośnica	Cmentarz rzymskokatolicki		I. 20-30 XX w.	
140.	Sośnica	Figura przydrożna Serca Jezusowego przy drodze na cmentarz katolicki		XIX/XX w. przed 1911 r.	
141.	Sośnica	Krzyż przydrożny przy granicy z Fabianowem		1744-1745 r.	
142.	Sośnica	Tzw. Dom dla rencistów, ob. dom	nr 30	1902 r.	
143.	Sośnica	Gościniec, ob. dom	nr 31	1900 r.	
144.	Sośnica	Kuźnia folwarczna, ob. dom	nr 32	4 ćw. XIX w.	
145.	Sośnica	Ogrodzenie dziedzica folwarcznego w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym		¾ ćw. XIX w.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

146.	Sośnica	Szkoła, ob. budynek mieszkalny	nr 35	2 dekada XX w.	
147.	Sośnica	Stajnia koni wyjazdowych – żrebięciarnia, ob. budynek inwentarsko-mieszkalny	nr 82	ok. 1850 r.	
148.	Sośnica	Dwór	nr 84	3 ćw. XVIII w.	1026/A 12.03.1970
149.	Sośnica	Park dworski	nr 84	2 poł. XIX w.	
150.	Sośnica	Stajnia koni roboczych, ob. budynek mieszkalno-inwentarski	nr 85	3 ćw. XIX w.	
151.	Sośnica	Rządcówka – kuchnia dworska (?), ob. budynek mieszkalno-inwentarski	nr 86	k. XIX w.	
152.	Sośnica	Spichlerz, ob. dom mieszkalny	nr 87	ok. 1830-1840 r.	1027/A 12.03.1970
153.	Sośnica	Obora, ob.. stodoła	nr 87	3 ćw. XIX w.	
154.	Sośnica	Dom	nr 88	po 1911 r.	
155.	Sośnica	Ogrodzenie wokół cmentarza przykościelnego		1 ćw. XX w. (ok. 1910 r.)	
156.	Sośnica	Nagrobek Kajetana Modlibowskiego		I. 60 XIX w.	
157.	Sośnica	Kościół parafialny pw. Marii Magdaleny	nr 89	1745 r., pocz. XIX w. , 1832 r.	A.K.I.11a/2012 07.03.1993 i 551/A 31.12.1991
158.	Sośnica	Plebania	nr 89	I. 20 XX w.	
159.	Sośnica	Szkoła, ob. dom parafialny	nr 91	pocz. I. 70 XIX w.	
160.	Izbiczno	Dom	nr 7	1886 r.	
161.	Izbiczno	Oberża, ob. sala wiejska i sklep, dom mieszkalny	nr 23	4 ćw. XIX w. rozbud. I przebud.	
162.	Izbiczno	Szkoła, ob. dom mieszkalny i sala wiejska	nr 29	ok. 1910 r.	
163.	Izbiczno	Cmentarz ewangelicki		3 ćw. XIX w.	
164.	Izbiczno	Słupki bramne w zespole cmentarza ewangelickiego		4 ćw. XIX w.	
165.	Karmin	Dwór w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym, ob. nie użytkowany	nr 4 lub 5 (?)	2 ćw. XIX w., k. XIX w., ok. 1932 r.	
166.	Karmin	Park w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym		XIX w.	
167.	Karmin	Ogrodzenie parku		k. XIX w.	
168.	Karmin	Aleja w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym		pocz. XX w.	
169.	Karmin	Rządcówka (oficyna?) w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym, ob. biuro	nr 3	1880 r.	
170.	Karmin	Spichlerz w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym, ob. ruina	nr 3	1828 r.	640/A 31.12.1991
171.	Karmin	Warsztat rymarski w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym, ob. warsztaty	nr 3	1 ćw. XX w.	
172.	Karmin	Masztalarnia – stajnia koni cugowych w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym, ob. warsztaty	nr 3	1890 r.	
173.	Karmin	Obora w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym, później stajnia i owczarnia, ob. budynek inwentarski	nr 3	ok. 1850 r.	
174.	Karmin	Ogrodzenie i bramy na dziedziniec folwarczy w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym,	nr 3	XIX/XX w.	
175.	Karmin	Gorzelnia w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym,	nr 2 (?)	2 poł. XIX w.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

176.	Karmin	Dom ogrodnika (?) tzw. służbówka w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym,	nr 6	ok. poł. XIX w.	
177.	Karmin	Wozownia dworska w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym,	obok nr 6	ok. 1880 – 1890 r.	
178.	Karmin	Obora – stajnia koni roboczych – garaż na pługi w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym, ob. budynek inwentarski	nr 3	1926 r.	
179.	Karmin	Dom robotników folwarcznych w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym	nr 13	1911 r.	
180.	Karmin	Dom robotników folwarcznych w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym	nr 14	1913 r.	
181.	Karmin	Dom robotników folwarcznych w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym	nr 15	1914 r.	
182.	Karmin	Dom robotników folwarcznych w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym	nr 18	1914 r.	
183.	Karmin	Dom robotników folwarcznych w zespole dworsko-parkowo- folwarcznym	nr 19	1912 r.	
184.	Karmin	Kościół parafialny pw. Św. Barbary	obok nr 25	ok. 1826 r.	1702/A 08.04.1975
185.	Karmin	Aleja w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Barbary	obok nr 25	pocz. XX w.	
186.	Karmin	Ogrodzenie i brama w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Barbary	obok nr 25	pocz. XX w.	
187.	Karmin	Plebania w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Barbary	obok nr 25	I. 1912 - 1914	
188.	Karmin	Cmentarz rzymskokatolicki		2 ćw. XIX w.	
189.	Karmin	Brama i mur ogrodzeniowy w zespole cmentarza rzymskokatolickiego		2 poł. XIX w. 1 ćw. XX w.	
190.	Karmin	Salka parafialna i tzw. stara plebania w zespole kościoła parafialnego pw. Św. Barbary	nr 23	1 poł. XIX w. 1935 r.	
191.	Karmin	Szkoła	nr 23	pocz. XX w.	
192.	Karmin	Aleja przydrożna (kasztanowo-jesionowa)		1ćw. XX w.	
193.	Karminiec	Szkoła, ob. dom mieszkalny	nr 11	1876 r.	
194.	Karminiec	Tzw. Hotel Kaisenerhof z salą, później sala wiejska	nr 14	1895 r.	
195.	Karminiec	Cmentarz ewangelicki		3 ćw. XIX w.	
196.	Karminiek	Chlew	ul. Ostrowska 40	1937 r.	
197.	Karminiek	Dom, ob. sklep i dom	ul. Ostrowska 41	1919 r.	
198.	Karminiek	Dom	ul. Ostrowska 46	ok. 1900 r.	
199.	Karminiek	Chałupa	ul. Ostrowska 78	1 poł. XIX w. (?)	
200.	Karminiek	Dom	ul. Ostrowska 80	2 poł. XIX w. przebud. 1924	
201.	Karminiek	Dom	ul. Ostrowska 82	ok. 1900 r. przebud.	
202.	Karminiek	Szkoła, ob. dom	ul. Szkolna 5	pocz. XX w.	
203.	Karmin Nowy	Dom	nr 4	ok. 1910 r.	
204.	Karmin Nowy	Dom	nr 6	ok. 1910 r.	
205.	Koźminiec	Dom	nr 33	ok. 1910 r.	
206.	Koźminiec	Dom	nr 34	ok. 1910 r. przebud.	
207.	Koźminiec	Dom	nr 36	ok. 1899 r.	
208.	Koźminiec	Chlew	w zagrodzie nr 39	1 ćw. XX w.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

209.	Koźminiec	Dom, ob. ruina	nr 41	ok. 1858 r.	
210.	Koźminiec	Chlew w zagrodzie	nr 44	I. 30 XX w.	
211.	Koźminiec	Szkoła ewangelicka	nr 48	pocz. XX w.	
212.	Koźminiec	Szkoła, ob. Szkoła Podstawowa	nr 50	4 ćw. XIX w.	
213.	Obiekt wykreślony z GEZ Zarządzeniem Nr SG. 0050.25.2016 Burmistrza Gminy Dobrzyca z dnia 27 czerwca 2016 r.				
214.	Koźminiec	Dom – sklep (?), ob. dom i „Bar pod wieżyczką”	w zagrodzie nr 51	1 ćw. XX w.	
215.	Koźminiec	Budynek gospodarczy, ob. wielofunkcyjny - magazyn	w zagrodzie nr 51	1 ćw. XX w.	
216.	Koźminiec	Kościół ewangelicki, ob. rzymskokatolicki filialny pw. Podwyższenia Krzyża Świętego		1899 - 1901	882/Wlkp/A 23.01.2013
217.	Koźminiec	Cmentarz kościelny w zespole kościoła ewangelickiego, ob. kościoła pw. Podwyższenia Krzyża Świętego	nr 51		882/Wlkp/A 23.01.2013
218.	Koźminiec	Ogrodzenie w zespole kościoła ewangelickiego, ob. filialnego pw. Podwyższenia Krzyża Świętego		1 ćw. XX w.	
219.	Koźminiec	Pastorówka w zespole kościoła ewangelickiego, ob. kościoła pw. Podwyższenia Krzyża Świętego	nr 52	1 ćw. XX w.	882/Wlkp/A 23.01.2013
220.	Koźminiec	Cmentarz ewangelicki		poł. XIX w.	
221.	Koźminiec	Obora w zagrodzie	nr 62	1932 r.	
222.	Koźminiec	Dom	nr 73	XIX w.	
223.	Koźminiec	Dom	w zagrodzie nr 74	2 poł. XIX w.	
224.	Koźminiec	Obora	w zagrodzie nr 74	1912 r.	
225.	Koźminiec	Dom	nr 82	1 ćw. XX w.	
226.	Koźminiec	Dom	nr 91	1923 r. przebud.	
227.	Koźminiec	Dom, ob., dom i biblioteka	nr 92	I. 30 XX w.	
228.	Koźminiec	Dom, ob. dom i sklep	nr 93	I. 20 XX w.	
229.	Koźminiec	Dom	nr 94	I. 20-30 XX w.	
230.	Koźminiec	Obora, ob., budynek wielofunkcyjny	obok nr 94	I. 20 XX w.	
231.	Koźminiec	Dom	nr 97	1 ćw. XX w. przebud.	
232.	Koźminiec	Dom	nr 122	1914 r.	
233.	Sośniczka	Dom	nr 1	2 poł. XIX w., przebud.	
234.	Sośniczka	Wiatrak-Koźlak		1872r.	
235.	Sośniczka	Dom	w zagrodzie nr 8	2 poł. XIX	
236.	Sośniczka	Budynek gospodarczy	w zagrodzie nr 8	1914 r.	
237.	Sośniczka	Obora	w zagrodzie nr 8	1911 r.	
238.	Sośniczka	Dom	nr 11	1895 r.	
239.	Sośniczka	Dom	nr 13	XIX/XX w.	
240.	Sośniczka	Szkoła, ob. dom i świetlica	nr 14	I. 10 XX w.	
241.	Sośniczka	Dom	nr 17	2 poł. XIX	
242.	Sośniczka	Dom	nr 21	I. 20 XX w.	
243.	Sośniczka	Dom	nr 22	ok. 1915 r.	
244.	Sośniczka	Cmentarz ewangelicki		3 ćw. XIX w.	
245.	Sośniczka	Kaplica w zespole cmentarza ewangelickiego		1 ćw. XX w.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

246.	Trzebowia	Dwór w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ob. dom	nr 9	XVIII – XIX w., pocz. XX w.	
247.	Trzebowia	Park w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym		Poł. XIX w.	
248.	Trzebowia	Dom włodarza i kowala w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ob. nie użytkowany	nr 8	4 ćw. XIX w.	
249.	Trzebowia	Słupek bramny w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym		1 ćw. XX w.	
250.	Trzebowia	Stajnia koni wyjazdowych – wozownia – spichlerz w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ob. budynek wielofunkcyjny	nr 4	ok. 1900 r.	
251.	Trzebowia	Stajnia koni roboczych w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ob. budynek wielofunkcyjny		1900 r.	
252.	Trzebowia	Stodoła w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ob. budynek inwentarski		k. XIX w. przebud.	
253.	Trzebowia	Dom robotników folwarcznych w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym, ob. dom	nr 6	4 ćw. XIX w.	
254.	Trzebin	Dom, później sklep, ob. dom	nr 4	pocz. XX w.	
255.	Trzebin	Dom robotników folwarcznych – czworak, ob. dom	nr 8	k. XIX w., przebud.	
256.	Trzebin	Park dworski		k. XIX w.	517/A 19.06.1989
257.	Trzebin	Dwór, później szkoła, ob. dom i klub rolnika	nr 10	1892 r.	517/A 19.06.1989
258.	Trzebin	Budynek inwentarski folwarczy, ob. częściowo dom	nr 11	Pocz. XX w. po 1903 r. częściowo przebud.	
259.	Trzebin	Stodoła parcelanta	nr 11	Pocz. XX w. nadbud.	
260.	Trzebin	Budynek inwentarski folwarczy, później częściowo dom, ob. częściowo wielofunkcyjny	nr 12	4 ćw. XIX w., po 1903 r. w części przebud.	
261.	Trzebin	Stodoła folwarczna	nr 12	4 ćw. XIX w., przebud. pocz. XX w.	
262.	Trzebin	Stodoła folwarczna, ob. dom i człon wielofunkcyjny	nr 25	4 ćw. XIX w., przebud. pocz. XX w.	
263.	Trzebin	Owczarnia, ob. dom i budynek wielofunkcyjny	nr 26	2 poł. XIX w. po 1903 r. przebud.	
264.	Galew	Dom	nr 16	k. XIX w.	
265.	Galew	Kapliczka przydrożna	obok nr 17	k. XIX w. przebud.	
266.	Galew	Stodoła	nr 23	4 ćw. XIX w.,	
267.	Galew	Dom	nr 23	I. 20 XX w.	
268.	Galew	Dom	nr 27	1 ćw. XX w.	
269.	Galew	Szkoła	nr 39	1836 r. (?) , k. XIX w.	
270.	Galew	Budynek gospodarczy przy szkole	nr 39	pocz. XX w.	
271.	Galew	Dom	nr 45	4 ćw. XIX w.,	
272.	Galew	Dom	nr 47	ok. 1910 r.	
273.	Galew	Stodoła	nr 51	pocz. XX w.	
274.	Galew	Dom	nr 51	k. XIX w.	
275.	Galew	Dom	nr 53	1867 r.	
276.	Galew	Dom	nr 56	ok. 1910 r.	
277.	Galew	Dom	nr 60	ok. 1910 r. przebud.	

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca
część I – UWARUNKOWANIA

278.	Galew	Dom	nr 66	1 poł. XIX w., przekoszt.	
279.	Galew	Dom	nr 74	1916 r.	
280.	Galew	Dom	nr 77	ok. 1910 r.	
281.	Galew	Dom	nr 80	1 ćw. XX w.	
282.	Galew	Dom	nr 81	I. 20 XX w.	
283.	Lutynia	Stajnia przydworska z masztalarnią i wozownią		4 ćw. XIX w.	
284.	Lutynia	Oficyna, później dom rzadcy, ob. nieużytkowany		poł. XIX w., przebud.	
285.	Lutynia	Lodownia – piwnica w parku		2 poł. XIX w.	
286.	Lutynia	Park dworski		poł. XIX w.	
287.	Lutynia	Brama wjazdowa i ogrodzenie przed wjazdem na dziedziniec		4 ćw. XIX w.	
288.	Lutynia	Stajnia koni hodowlanych, ob. budynek inwentarski		4 ćw. XIX w.	
289.	Lutynia	Obora folwarczna		1915 r.	
290.	Lutynia	Kapliczka przydrożna	naprzeciw nr 34, 35	przed 1911 r., przebud.	
291.	Lutynia	Dom robotników folwarcznych, ob. dom	nr 18	I. 10 XX w.	
292.	Lutynia	Plebania	nr 23	1935 r.	
293.	Lutynia	Budynek gospodarczy w zagrodzie plebańskiej	nr 23	1 ćw. XX w.	
294.	Lutynia	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP		1801 lub 1802	1206/A 02.09.1970
295.	Lutynia	Mur ogrodzeniowy cmentarza przykościelnego		1 poł. XIX w. 1 ćw. XX w.	
296.	Lutynia	Budynek Katolickiego Stowarzyszenia Młodzieży, organistówka	nr 24	ok. 1900 r. przebud.	
297.	Lutynia	Dom robotników folwarcznych, ob. dom	nr 26	XIX/XX w. przebud.	
298.	Lutynia	Dom robotników folwarcznych, ob. dom	nr 27	XIX/XX w. przebud.	
299.	Lutynia	Dom robotników folwarcznych - ośmiorak, ob. dom	nr 28	4 ćw. XIX w., przebud.	
300.	Lutynia	Figura przydrożna Najświętszej Marii panny Niepokalanie Poczętej	w sąsiedztwie domu 28b	4 ćw. XIX w., przebud.	
301.	Lutynia	Cmentarz parafialny		poł. XIX w. (?)	
302.	Lutynia	Ogrodzenie cmentarza parafialnego		3 ćw. XIX w. przebud.	
303.	Polskie Ołędry	Dom	nr 1	1914 r.	
304.	Polskie Ołędry	Wiatrak - koźlak, ob. nieużytkowany	w pobliżu nr 1	1874 r. przeniesiony ok. 1900 r.	
305.	Polskie Ołędry	Stodola	nr 4	1 ćw. XX w.	
306.	Polskie Ołędry	Chlew	nr 12	1932 r.	
307.	Polskie Ołędry	Szkoła	nr 19	1903-1904 r.	
308.	Polskie Ołędry	Dom	nr 33	ok. 1900 r.	
309.	Polskie Ołędry	Dom	nr 49	1895 r.	
310.	Polskie Ołędry	Dom	nr 53	ok. 1920 r.	
311.	Polskie Ołędry	Dom	nr 58	ok. 1901 r.	
312.	Polskie Ołędry	Dom	nr 59	ok. 1910 r.	

313.	Polskie Oledry	Dom	nr 65	1923 r.	
314.	Ruda	Budynek inwentarski folwarczny		1 ćw. XX w. przebud.	
315.	Strzyżew	Dom	nr 1	1 ćw. XX w.	
316.	Strzyżew	Dom	nr 2	1 ćw. XX w.	
317.	Strzyżew	Obora	nr 22	XIX/XX w.	
318.	Strzyżew	Dom	nr 29	pocz. XX w.	
319.	Strzyżew	Dom	nr 31	ok. 1920r.	
320.	Strzyżew	Katolicka Szkoła Ludowa, później szkoła, ob. dom i sklep	nr 41	ok. 1900 r.	
321.	Strzyżew	Budynek gospodarczy przy szkole	nr 41	1 ćw. XX w.	
322.	Strzyżew	Dom	nr 43	ok. 1910 r.	
323.	Strzyżew	Obora	nr 48	1912 r.	

Tab. nr 20 Gminna ewidencja zabytków nieruchomych

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami dla gminy Dobrzyca na lata 2017 – 2020

Do zabytkowych układów urbanistycznych należy układ urbanistyczny miasta Dobrzyca (XV w.) oraz niżej wymienione układy ruralistyczne:

- wsi Czarnuszka (XIV w.)
- wsi Fabianów (XV w.)
- wsi Galew (XIV w.)
- wsi Izbiczo (XVIII w.)
- wsi Karmin (XIV w.)
- wsi Karminek (XVI w.)
- wsi Koźminiec (XVIII w.)
- wsi Lutynia (dawniej miasto XIV w.)
- wsi Polskie Oledry (XVII w.)
- wsi Sośnica (XIV w.)
- wsi Strzyżew (XV w.)
- wsi Trzebowa (XVI w.)

Na terenie gminy Dobrzyca zlokalizowana jest duża ilość stanowisk archeologicznych. Około 60 % wszystkich stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych metodą AZP stanowią stanowiska zlokalizowane wzdłuż rzeki Lutyni (wraz z bezimiennymi dopływami) w okolicach miejscowości Lutynia, Fabianów, Sośnica, Czarnuszka., Karmin, Karminek i Trzebowa. Drugie zgrupowanie stanowisk archeologicznych (ok. 30% z całości stanowisk na terenie gminy) zlokalizowane jest wzdłuż największego w tym rejonie dopływu Lutyni, czyli Patoki w okolicach Dobrzycy rozdzielającej się na Patokę A i Patokę B, nad którą położone są miejscowości Strzyżew i Dobrzyca.

Zlokalizowane w obydwu skupiskach stanowiska archeologiczne charakteryzują się bardzo szerokim przekrojem kulturowo-chronologicznym, gdyż wśród stanowisk odnajdujemy osady i ślady osadnicze świadczące o osadnictwie pradziejowym związanym zarówno z kulturą łużycką, pomorską, przeworską i wczesnośredniowieczną oraz średniowieczną i nowożytną. W kilku miejscach zlokalizowano także pojedyncze stanowiska z okresu neolitu, jednak stanowią one bardzo wąską grupę znalezisk. Stosunkowo liczniej reprezentowana jest kultura łużycka z cennym cmentarzyskiem halsztackim w okolicach Trzebina i cmentarzyskiem z epoki brązu w okolicach Lutyni. Najliczniej reprezentowanym na terenie gminy Dobrzyca osadnictwem jest osadnictwo związane z kulturą przeworską (Dobrzyca, Fabianów, Lutynia, Czarnuszka, Strzyżew, Sośnica, Karmin, Karminek) z kilkoma cennymi cmentarzyskami i osadami. Równie wiele stanowisk związanych jest z okresem wczesnego średniowiecza i średniowiecza z osadami

wiejskimi i miejskimi (Lutynia, Dobrzyca) oraz szczególnie interesującymi średniowiecznymi kopcami podworskimi (Dobrzyca, Czarnuszka, Karmin i Karmin).

Do rejestru zabytków archeologicznych wpisano obiekty podane w poniższej tabelce.

Miejscowość	Obiekt	Nr w rejestrze zabytków	Data wpisu	Właściciel	Stan zachowania
Czarnuszka	Kopiec podworski (tzw. grodzisko stożkowate)	362/Wlkp/C	31.12.1998*	Skarb Państwa (ANRSP)	dobry
Karmin	Kopiec podworski (tzw. grodzisko stożkowate)	363/Wlkp/C	31.12.1998**	Skarb Państwa (ANRSP)	dobry
Lutynia	Grodzisko wczesnośredniowieczne	443/Wlkp/C	14.12.2012	Parafia rzymskokatolicka/Skarb Państwa (Lasy Państwowe)	dobry

*Obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. kaliskiego pod numerem rejestru 766/A decyzją WKZ w Kaliszu z dnia 31 grudnia 1998 r. przepisany do księgi województwa wielkopolskiego pod numerem rejestru 362/Wlkp/C.

** Obiekt wpisany do rejestru zabytków woj. kaliskiego pod numerem rejestru 758/A decyzją WKZ w Kaliszu z dnia 31 grudnia 1998 r. przepisany do księgi województwa wielkopolskiego pod numerem rejestru 363/Wlkp/C.

Tab. nr 21 Rejestr zabytków archeologicznych

Źródło: Gminny program opieki nad zabytkami dla gminy Dobrzyca na lata 2017 – 2020

Do gminnej ewidencji zabytków archeologicznych założonej w latach 2012 – 2013 zostało wpisanych 205 obiektów.

Na terenie gminy Dobrzyca znajdują się także pomniki i tablice pamiątkowe, m.in.:

- Obelisk działacza PSL i premiera II RP Stanisława Mikołajczyka – Dobrzyca, dz. Nr 281/3
- Tablica upamiętniająca 100 –lecie strajku szkolnego w Dobrzycy – Dobrzyca, dz. Nr 201
- Pomnik Poległym w Walce o Niepodległość i Obronę Ojczyzny oraz tablice upamiętniające mieszkańców Dobrzycy i Gminy Dobrzyca poległych w I i II wojnie Światowej i Wojnie Bolszewickiej – Dobrzyca, dz. Nr 215/1 ,
- Pomnik Pamięci Polaków Wymordowanych we wsi Berezowica Mała koło Zbaraża – Sośnica, dz. Nr 135.

Gmina Dobrzyca charakteryzuje się średnimi walorami krajobrazowymi. Na terenie gminy wyróżnić można krajobraz rolniczy, leśny i zurbanizowany. Krajobraz rolniczy, dominujący, jest dość monotony ze względu na duże połacie pól uprawnych położonych na obszarach wysoczyznowych. Urozmaiceniem krajobrazu są łąki położone w dolinkach cieków wodnych i na terenach podmokłych.

Z uwagi na dominujące na obszarze jednorodne, dość płaskie ukształtowanie terenu dominującą rolę w krajobrazie gminy odgrywają przede wszystkim struktury przestrzenne, których głównymi elementami są zespoły tradycyjnej zabudowy (w większości o cechach zabytkowych) skoncentrowane na terenie jedyne historycznego układu urbanistycznego (Dobrzyca) oraz wielu układów ruralistycznych (Czarnuszka, Fabianów, Galew, Izbiczo, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Sośniczka, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa). To właśnie powyższe struktury przestrzenne nadają poszczególnym miejscowościom ich indywidualny charakter określając je jako skupiska zabudowy wiejskiej, małomiasteczkowej często z zachowanymi zespołami pałacowymi lub dworskimi nieodłącznie towarzyszącymi większym wsiom. W ramach tych struktur tkwią czytelne, historycznie uwarunkowane, typy i rodzaje zabudowy oraz sposób kształtowania układów komunikacyjnych i pewnych zależności przestrzennych określających jakość i rodzaj dominującego na danym obszarze osadnictwa związanego

z danym rodzajem działalności gospodarczej związanej, bądź z handlem i świadczeniem usług (miasta) lub też z gospodarką rolną (wsie).

Pewne znaczenie odgrywają także lasy, których jest jednak mało. Największy kompleks leśny znajduje się w południowo-wschodniej części gminy, który wchodzi w skład obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy” i obszaru Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” i „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej”. Najbardziej jednak charakterystyczną cechą krajobrazu wschodniej części gminy Dobrzyca są pasy wiatrochronne, posiadające bardzo istotny walor przyrodniczy i kulturowy. Pasy złożone z drzew i krzewów sadzone były w celu ochrony pól uprawnych przed wiatrami. Oprócz ich aspektu kulturowego mającego związek z przenoszeniem w XIX w. na tereny Wielkopolski kultury rolnej stosowanej w krajach zachodnioeuropejskich, równie istotną rzeczą jest ich funkcja ekologiczna polegająca na osłabianiu ruchów poziomych mas powietrza. Ponadto przeciwdziałają one przesuszaniu gleby i stepowaniu oraz stanowią ostoje zwierząt, co ma szczególne znaczenie w przypadku dużej rozległości pól uprawnych w gminie.

Walory krajobrazowe są zaburzone przez prowadzoną w nielicznych miejscach eksploatację powierzchniową kruszywa. Po zakończeniu eksploatacji tereny te będą wymagały rekultywacji. Ponadto w krajobrazie widoczna jest infrastruktura związana z wydobywaniem gazu ziemnego.

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

2.5.1 Demografia

Obszar gminy zamieszkuje 8212 ludzi (Bank Danych Lokalnych – 2018 r.), co stanowi ok. 12% ludności powiatu pleszewskiego i ok. 0,23% ludności województwa wielkopolskiego. Gęstość zaludnienia wynosi ok. 71 mieszkańców/km². Miasto Dobrzyca zamieszkuje 3187 mieszkańców (Bank Danych Lokalnych – 2018 r.), co stanowi ok. 39% liczby mieszkańców gminy miejsko-wiejskiej.

Liczba ludności w latach 2014-2020							
Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
liczba ludności	8 353	8 268	8 253	8 249	8 212	8158	8093
Liczba mężczyzn	4 127	4 082	4 083	4 087	4 061	4 055	4 000
Liczba kobiet	4 226	4 186	4 170	4 162	4 151	4 103	4 093

Tab nr 22 Liczba ludności w latach 2014-2020

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców w latach 2014-2020							
Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zmiana liczby ludności	0,0	-5,9	0,9	-3,9	-7,7	-4,5	-4,3

Tab nr 23 Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2014-2020

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

przyrost naturalny w latach 2015-2019						
		2015	2016	2017	2018	2019
urodzenia żywe	ogółem	98	92	84	78	88
	na 1000 ludności	11,87	11,15	10,23	9,56	10,87

Zgony	ogółem	79	84	104	89	107
	na 1000 ludności	9,57	10,18	12,66	10,91	13,22
przyrost naturalny	ogółem	19	8	-20	-11	-19
	na 1000 ludności	2,30	0,97	-2,44	-1,35	-2,35

Tab nr 24 Przyrost naturalny w latach 2015-2019

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

Z powyższych tabel wynika, że liczba mieszkańców w gminie Dobrzyca systematycznie spada. Dane wskazują na ujemny przyrost naturalny. Jest to spowodowane wyższą liczbą zgonów i małą liczbą urodzeń.

2.5.2 Edukacja, opieka społeczna i zdrowotna

W oświacie na terenie gminy działa:

- 2 przedszkola w Dobrzycy, a także w Galewie, Karminie, Koźmińcu oraz w Lutyni,
- 6 szkół podstawowych w:
 - Dobrzycy im. Mikołaja Kopernika,
 - Galewie,
 - Karminie,
 - Koźmińcu,
 - Lutyni,

W roku 2001 oddano do użytku nowy budynek szkoły podstawowej w Dobrzycy.

- Niepubliczne Liceum Ogólnokształcące uzupełniające dla absolwentów zasadniczych szkół zawodowych

Gmina zapewnia dostęp do podstawowych usług zdrowotnych. W Dobrzycy działają 2 Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej, 2 Niepubliczne Gabinety Stomatologiczne i 2 apteki. Oprócz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dobrzycy, który mieści się w budynku Urzędu Gminy, działa świetlica socjoterapeutyczna, Klub Senior + w Dobrzycy, Środowiskowy Dom Pomocy Społecznej w Fabianowie, dzienny dom pobytu osób starszych Senior Wigor w Sośnicy. W Dobrzycy funkcjonuje żłobek dysponujący 20 miejscami.

Poniższa tabela przedstawia liczbę osób korzystających ze świadczeń środowiskowej pomocy społecznej w latach 2014-2018. Tendencja jest malejąca.

Rok	2014	2015	2016	2017	2018
Osoby korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej wg kryterium dochodowego	955	910	875	831	730

Tab nr 25 Osoby korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej wg kryterium dochodowego w latach 2014-2018

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

2.5.3 Rynek pracy

lata	Pracujący			bezrobotni zarejestrowani			udział bezrobotnych [%]		
	ogółem	kobiety	mężczyźni	ogółem	kobiety	mężczyźni	ogółem	kobiety	mężczyźni
2014	1735	982	753	294	171	123	4.6	5.3	4.1
2015	1824	1059	765	158	93	65	3.0	3.7	2.3
2016	1914	1083	831	130	80	50	2.9	3.8	2.2
2017	1802	994	808	122	77	45	1.9	2.5	1.4

2018	1781	970	811	99	66	33	2.2	3.0	1.4
------	------	-----	-----	----	----	----	-----	-----	-----

Tab nr 26 Osoby pracujące oraz bezrobotne w latach 2014-2018

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych

W latach 2014-2018 obserwuje się spadek liczby bezrobotnych zarówno wśród kobiet i mężczyzn.

2.5.4 Mieszkalnictwo

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

2.5.5 Kultura

Na terenie gminy działa Muzeum: Zespół Pałacowo-Parkowy w Dobrzycy, Gminne Centrum Kultury w Dobrzycy w tym Gminna Biblioteka Publiczna i biblioteki filialne w Sośnicy i Koźmińcu oraz 6 punktów bibliotecznych. Stan księgozbioru na koniec 2019 wynosił 33 889 woluminów.

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

Do działalności kulturalnej włączają się aktywnie szkoły podstawowe, samorządy wiejskie, organizacje społeczne, jak: Koło Gospodyń Wiejskich, Ochotnicza Straż Pożarna, Koła Katolickiego Stowarzyszenia Młodzieży oraz stowarzyszenia działające na terenie sołectw m. in. Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych Mieszkańców Gminy Dobrzyca, Nasza Sośnica, Nasz Koźminiec, Stowarzyszenie Inicjatyw Społecznych Mieszkańców Wsi Polskie Olędry, działa wędkarski klub sportowy, organizowane jest wiele imprez zarówno cyklicznych jak i jednorazowych.

W Centrum Kultury działa m.in.: klub Senior +, świetlica ze stołem bilardowym. Chlubą gminy jest orkiestra dęta. Organizowanych jest wiele imprez, jak wystawy gminne, turnieje wsi, konkursy m.in. pt. „Moja mała Ojczyzna”, a także przegląd piosenki dziecięcej i młodzieżowej „vokaliada”; konfrontacje artystyczne dzieci i młodzieży niepełnosprawnej; w Gminnym Centrum Kultury istnieje sekcja śpiewu, tańca oraz sekcja teatralna

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

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

Na terenie gminy działalność prowadzą następujące ośrodki kultury:

- Gminne Centrum Kultury, Dobrzyca, ul. Koźmińska 10
- Gminna Biblioteka Publiczna w Dobrzycy, ul. Koźmińska 10

- Filia Biblioteczna w Koźmińcu, Koźminiec 92
- Filia Biblioteczna w Sośnicy, Sośnica 35

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

Tab. nr 27 Wykaz sal wiejskich w gminie Dobrzyca
Źródło: Urząd Gminy Dobrzyca

2.5.6 Kościoły

Lp.	Nazwa obiektu zabytkowego	Adres
1	Kościół pw. Św. Tekli	Dobrzyca, ul. Rynek 6
2	Kościół poewangelicki ob. katolicki	Dobrzyca, ul. Krotoszyńska 2
3	Kościół pw. Św. Marii Magdaleny	Sośnica 89
4	Kościół pw. Św. Barbary	Karmin 25
5	Kościół parafialny pw. NMP Wniebowziętej	Lutynia dz. nr 155/2
6	Kościół ewangelicki ob.. filialny pw. Podwyższenia Krzyża św.	Koźminiec (w sąsiedztwie nr 52)

Tab. nr 28 Wykaz kościołów w gminie Dobrzyca
Źródło: Urząd Gminy Dobrzyca

2.5.7 Działalność gospodarcza

Ilość wpisów niewykreślonych dla głównego miejsca wykonywania działalności gospodarczej na terenie gminy Dobrzyca – 401.

2.5.8 Transport miejski

Na terenie Gminy Dobrzyca aktualnie usługi komunikacyjne świadczą następujące firmy:

Pleszewskie Linie Autobusowe Gaedig – Reisen z Pleszewa – linie: R-20 (Pleszew - Fabianów-Dobrzyca), 20A (Pleszew- Sośnica – Czarnuszka – Karmin – Sośnica -Sośniczka – Izbiczno – Dobrzyca – Fabianów -Pleszew), 20C (Pleszew - Sośnica, Czarnuszka – Karmin – Karminek - Trzebowa- Koźminiec – Izbiczno - Dobrzyca), 20D (Pleszew – Sośnica – Sośniczka -

Izbiczno- Dobrzyca), R- 23F i R23L (Pleszew
- Fabianów - Dobrzyca)

Spółdzielcze Centrum Rolnicze „CENTROL” z Koźmina Wielkopolskiego - linia "D" (Koźmin Wlkp. – Galew – Trzebin – Dobrzyca - Polskie Olędry – Trzebin - Koźmin Wlkp.)

Jarocińskie Linie Autobusowe sp. z o.o. – linia 10 (Jarocin – Galew – Trzebin - Dobrzyca – Strzyżew-Jarocin)

W ramach porozumienia z Gminą Miasto Ostrów Wielkopolski funkcjonuje linia 5B na trasie Ostrów Wielkopolski – Trzebowa obsługiwana przez Miejski Zakład Komunikacji S.A. w Ostrowie Wielkopolskim.

2.6 Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Główne zagrożenia ludności i jej mienia są spowodowane czasowo występującymi silnymi wiatrami, opadami deszczu, śniegu, wypadków komunikacyjnych, pożarów.

W zakresie ochrony bezpieczeństwa ludności i jej mienia zadania publiczne wypełnia Policja oraz Straż Pożarna. Bezpieczeństwo mieszkańców zabezpiecza Posterunek Policji w Dobrzycy. Na terenie gminy działa też 8 jednostek OSP, w tym jednostka w Dobrzycy (typu S-3) włączona do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego. Na terenie gminy działa 8 jednostek OSP. Liczba członków czynnych OSP na terenie gminy z końcem grudnia 2018 wynosiła ogółem 345 osób (330 mężczyzn i 15 kobiet).

Tak jak w latach ubiegłych na terenie gminy działa jedna jednostka OSP będąca w KSRG (Krajowy System Ratowniczo – Gaśniczy), która jest w II Kat JOT (Jednostka Operacyjno - Techniczna), jest to OSP Dobrzyca.

Wyposażenie jednostek:

Jednostka OSP Dobrzyca (KSRG):

- Średni samochód Ratowniczo – Gaśniczy GBA-Rt 2,5/20
- Ciężki samochód Ratowniczo – Gaśniczy GCBA 4/24/2,8
- Lekki Samochód Operacyjny Opel Vivaro Bus 9 osobowy
- Łódź ratownicza wodno – lodowa na przyczepie z silnikiem zaburtowym 6KM
- Przyczepka węzowa z wysokowydajną pompą Tohatsu o wydajności 2400 l/min

Na wyposażeniu samochodów jednostki OSP KSRG Dobrzyca, znajduje się sprzęt gaśniczy oraz sprzęt specjalistyczny do ratownictwa technicznego, medycznego, wysokościowego, wodnego, poszukiwawczego oraz chemicznego.

Jednostka OSP Sośnica:

- Średni samochód Ratowniczo – Gaśniczy GBA 3/26

Na wyposażeniu samochodu Jednostki OSP Sośnica znajduje się sprzęt gaśniczy.

Jednostka OSP Koźminiec:

- Średni samochód Ratowniczo – Gaśniczy GBA 3/16

Na wyposażeniu samochodu Jednostki OSP Koźminiec znajduje się sprzęt gaśniczy.

Jednostka OSP Galew:

- Średni samochód Ratowniczo – Gaśniczy GBM 2,5/8

Na wyposażeniu samochodu Jednostki OSP Galew znajduje się sprzęt gaśniczy.

Jednostka OSP Izbiczo:

- Lekki samochód Ratowniczo – Gaśniczy GLBA 1/8

Na wyposażeniu samochodu Jednostki OSP Izbiczo znajduje się sprzęt gaśniczy.

Jednostka OSP Karminiec :

- Lekki samochód Ratowniczo – Gaśniczy GLBM 0,2/5

Na wyposażeniu samochodu Jednostki OSP Karminiec znajduje się sprzęt gaśniczy

Jednostka OSP Fabianów:

- Lekki samochód Kwatermistrzowski GLM 8

Na wyposażeniu samochodu Jednostki OSP Fabianów znajduje się sprzęt oświetleniowy, jednostka została wyposażona w mobilną kuchnię polową, namiot, ławki i stoliki, pełni funkcję pomocniczą oraz kwatermistrzowską podczas dużych i długotrwałych akcjach ratowniczych zapewniając wyżywienie oraz wsparcie logistyczne dla jednostek działających przy zdarzeniu.

Jednostki OSP Strzyżew oraz OSP Polskie Olędry:

- Nie posiadają samochodów Ratowniczo – Gaśniczych, posiadają niewielką ilość sprzętu Ppoż. pełnią funkcję pomocniczą dla jednostek mobilnych oraz funkcję społeczną na terenie swojej miejscowości.

Rodzaj	2016 rok	2017 rok	2018 rok
alarm fałszywy	7	3	9
Pożary	3	14	28
wypadki drogowe	10	12	9
akcje powodziowe	0	0	0
ratownictwo chemiczne	0	0	0
Wichury	34	17	3
inne zagrożenia	11	42	73

Tab. nr 29 Wykaz interwencji Straży Pożarnej w gminie Dobrzyca w latach 2016-2018

Źródło: Urząd Gminy Dobrzyca

Na terenie gminy nie występują zakłady o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 9.12.2013r. poz. 1479). Pod pojęciem poważnej awarii należy rozumieć zdarzenie, emisję, pożar, eksplozję, które powstają podczas procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu.

Zdarzenia te inicjują niebezpieczne sytuacje, w rezultacie czego dochodzi do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, środowiska albo powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

WIOŚ w Poznaniu, Inspektorat w Kaliszu, prowadzi działalność kontrolną w zakresie przeciwdziałania poważnym awariom. Kontrole obejmują podmioty zarejestrowane jako zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii, a także podmioty będące potencjalnymi sprawcami poważnych awarii, które obracają substancjami niebezpiecznymi poniżej progów pozwalających na zaliczenie ich do zakładów o zwiększonym ryzyku.

Na terenach gminy Dobrzyca nie ma zakładów dużego i zwiększonego ryzyka (ZDR i ZZR) występowania poważnych awarii.

Na terenie gminy Dobrzyca znajduje się natomiast wiele odwiertów gazu ziemnego:

- odwierty zlikwidowane: Taczanów – 3, Lutynia – 1, Jarocin GN – 2, Jarocin – GN3, Jarocin - GN5, Kowalew - 3,
- 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.

Przez teren gminy Dobrzyca przebiegają gazociągi:

- 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 65 relacji odwiert Jarocin – 8k – OG Jarocin, (MOP) – 20 MPa, rok budowy – 2001,
- DN 50 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.

2.7 Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Z naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie gminy Dobrzyca należy wyróżnić zagrożenie ruchami masowymi uzależnione jest od:

- morfologii terenu (m.in. spadki i wysokości względne),
- przypowierzchniowej budowy geologicznej,
- pokrycia terenu roślinnością,
- zabezpieczenia technicznego stoków.

W przypadku terenów o naturalnych predyspozycjach do powstawania ruchów masowych ingerencja człowieka może doprowadzić do zachwiania stabilności stanu i wyzwolenia procesów morfodynamicznych.

Słabe ruchy masowe (tzw. soliflukcja czyli proces spelzywania pokrywy zwietrzelinowej nasiąkniętej wodą) mogą pojawić się już przy kącie nachylenia $2 - 7^{\circ}$, przy $7 - 15^{\circ}$ może pojawić się silne spelzywanie i soliflukcja oraz osuwanie. Silne osuwanie gruntu możliwe jest przy kącie nachylenia terenu

15 – 35°. Powyżej 35° występuje zjawisko odpadania i obrywania się mas ziemnych, skalnych i zwietrzeli (wg Krygowskiego 1978 r.)

Na obszarach gminy Dobrzyca nie występuje zagrożenie procesami osuwania się mas ziemnych. Może to zjawisko wystąpić na terenach eksploatacyjnych przy niewłaściwie prowadzonym wydobyciu.

2.8 Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

W Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS PIG wymienione zostały złoża surowców występujące na terenie gminy Dobrzyca.

L.p.	Nazwa złoża	Opis położenia	Rodzaj kopaliny	Gmina
1.	Fabianów	Fabianów	Surowce ilaste	Dobrzyca
2.	Sośnica	Sośnica dz. nr 35	kopalina pospolita kruszywo naturalne	Dobrzyca
3.	Jarocin	Wilcza, Kotlin, Strzyżew, Lutynia	gaz ziemny	Kotlin, Dobrzyca
4.	Karmin	Karminiec, Gustawów, Karminek	gaz ziemny	Dobrzyca
5.	Koźminiec	Koźminiec	gaz ziemny	Dobrzyca

Tab. nr 30 Złoża na terenie gminy Dobrzyca

Źródło: <http://www.pgi.gov.pl/>

Na terenie gminy Dobrzyca wg portalu MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego wyznaczony został obszar górniczy.

L.p.	Nazwa przestrzeni	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia
1.	Sośnica	10-15/11/1010	aktualny	Sośnica dz. 35	Sośnica	2016-06-28
2.	Jarocin I	2/2/221	aktualny	gm. Kotlin, Dobrzyca, złoże Jarocin	Jarocin	2002-10-17
3.	Karmin	2/2/318	aktualny	Karminiec, Gustawów, Karminek, Karmin	Karmin	2019-12-20
4.	Koźminiec	2/2/329	aktualny	Koźminiec	Koźminiec	2022-01-12

Tab. nr 31 Obszary górnicze na terenie gminy Dobrzyca

Źródło: <http://www.pgi.gov.pl/>

W Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2017 r. zostały zamieszczone następujące udokumentowane złoża występujące na terenie gminy Dobrzyca:

Piaski i żwiry:

- Sośnica – E

Surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego:

- Fabianów – Z

Gaz ziemny:

- Jarocin – E
- Karmin – E

przy czym:

E – oznacza złoża eksploatawane

Z – złoża, z którego wydobywanie zostało zaniechane

Na terenie gminy Dobrzyca złoża gazu ziemnego występują w środkowej części monokliny przedsudeckiej.

2.9 Uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie gminy Dobrzyca leży:

- część udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Jarocin”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Jarocin I” (koncesja nr 128/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, zmieniona decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, znak BKGo/MN/598/95 z dnia 03.04.1995 r., oraz decyzją Ministra Środowiska z dnia 17.10.2002 r., znak: DGe/MS/487-5623/2002 – ważna do 31.12.2025 r.),
- udokumentowane złoża gazu ziemnego „Karmin”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Karmin” (koncesja nr 9/2019 z dnia 20.12.2019 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Klimatu – ważna do dnia 20.12.2041 r.),
- udokumentowane złoża gazu ziemnego „Koźminiec”, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Koźminiec” (koncesja nr DGK-WW.763.57.2021.6.AK z dnia 12.01.2022 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Klimatu – ważna do dnia 12.01.2028 r.).

Ponadto, teren gminy Dobrzyca objęty jest następującymi koncesjami:

- nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski”, udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 23.09.2046 r.
- nr 16/2001/Ł z dnia 25.07.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Jarocin – Grabina” udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Środowiska – ważna do dnia 25.07. 2047 r.
- nr 29/2001/Ł z dnia 08.05. 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem – Jarocin”, udzieloną na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Klimatu i Środowiska - ważna do dnia 08.05.2047 r.

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 obręb Strzyżew),
- odwiert niezagospodarowany: Koźminiec – 1 (dz. nr 1/2 , obręb Koźminiec),
- odwiert zawodniony, przewidziany pod likwidację: Jarocin – 10k.

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 65 relacji odwiert Jarocin – 8k – OG Jarocin, (MOP) – 20 MPa, rok budowy – 2001,
- DN 50 relacji odwiert Jarocin – 10k – OG Jarocin, (MOP) – 20 MPa, rok budowy – 2013,
- nieczynnny gazociąg DN 57 od odwiertu Jarocin GN – 2, rok budowy 1981,
- nieczynnny 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.

2.10 Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

2.10.1 Linie elektroenergetyczne

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

Przez teren gminy Dobrzyca przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Kromolice – Ostrów Wlkp. Wzdłuż tej linii należy zachować pasy terenu ochronnego o szerokości 28 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

Wg pisma Energa operator 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.

Linie te są źródłem promieniowania elektromagnetycznego. Największe natężenie występuje w miejscu gdzie zwis linii jest największy, najczęściej w środku przęsła, czyli w połowie odległości między sąsiednimi słupami. Pole to szybko maleje przy oddalaniu się od linii. W zasięgu oddziaływania tego pola nie powinny być lokalizowane obiekty budowlane przeznaczone do stałego przebywania ludzi. Generalnie tereny położone bezpośrednio pod liniami elektrycznymi i w sąsiedztwie stacji elektroenergetycznych mogą być wykorzystywane w rolnictwie do wszelkiego rodzaju upraw polowych, nie istnieją w tym zakresie żadne ograniczenia. Zaleca się natomiast zachowanie ostrożności przy zbliżaniu się do konstrukcji słupów przy korzystaniu z maszyn służących mechanicznej uprawie roli, a w szczególności pod przewodami linii.

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego są także stacje bazowe telefonii komórkowej w Dobrzycy na działkach nr ew. 1020/11 i 1653/3. Z uwagi na rodzaj obiektów, na których są one montowane (wysokie wieże) promieniowanie wytwarzane przez te urządzenia w większości przypadków występuje w miejscach niedostępnych dla ludzi.

Zarówno linie elektroenergetyczne jak i stacje telefonii komórkowej nie stwarzają na terenie gminy zagrożenia dla środowiska i dla mieszkańców.

Ponadto źródłem promieniowania elektromagnetycznego są cywilne stacje radiowe CB o mocy ok. 10 W, urządzenia nadawcze, diagnostyczne i inne będące w posiadaniu policji, straży pożarnej, pogotowia i zakładów przemysłowych.

2.10.2 Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest uregulowana, prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach i regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie. W gminie prowadzi się selektywną zbiórkę odpadów, zorganizowany wywóz przez koncesjonowanych przewoźników do miejsc odzysku i unieszkodliwiania poza teren gminy.

Odpady komunalne zebrane z terenu gminy Dobrzyca przez firmę specjalistyczną wybieraną na podstawie przetargu nieograniczonego na okres jednego roku, trafiają do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów prowadzonej przez Zakład Gospodarki Odpadami Sp. z o. o. – Wielkopolskie Centrum Recyklingu, Witaszyczki 1a, 63-200 Jarocin.

Postępowanie z odpadami na terenie istniejących zakładów prowadzone jest zgodnie z ustawą o odpadach i wszystkich przepisach prawnych związanych z gospodarowaniem odpadami.

Składowisko w Strzyżewie w 2004 r. zostało zamknięte na mocy wydanej decyzji i zostało zrehabilitowane. Na terenie Gminy Dobrzyca w miejscowości Dobrzyca przy ulicy Jarocińskiej funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych na którym oddać można m. in. tekstylia, odpady wielkogabarytowe, odpady niebezpieczne

2.11 Uwarunkowania wynikające z zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Zbiornik retencyjny na rzece Lutynia

W planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przewidziano budowę zbiornika retencyjnego Lutynia na rzece Lutynia. Częściowo planowaną inwestycję przewidziano na obszarze gminy Dobrzyca. Przedmiotowy teren położony jest w północno-wschodniej części gminy Dobrzyca w miejscowości Lutynia. Część zbiornika z zaporą położona będzie w gminie Kotlin w miejscowości Wilcza, na południowy wschód od zabudowy wsi, przy granicy z gminą Dobrzyca. Zbiornik zostanie usytuowany głównie na gruntach wsi Lutynia w gminie Dobrzyca. Przy maksymalnym poziomie piętrzenia $MaxPP = 124,75$ m n.p.m powierzchnia zalewu na terenie gminy Dobrzyca wyniesie ok. 61,9 ha. Długość zbiornika wyniesie 3670 m, a średnia szerokość 168 m. Przy poziomie normalnym 124,25 m n.p.m powierzchnia zalewu wyniesie ok. 54,7 ha, długość zbiornika ok. 3490 m, a średnia szerokość zbiornika ok. 156 m. Przy minimalnym poziomie piętrzenia na rzędnej $MinPP = 123,00$ m n.p.m, powierzchnia zalewu spadnie do 34,9 ha, długość do 2600 m, a średnia szerokość do 134 m.

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

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

Duże szanse związane z rozwojem rekreacji należy wiązać z projektowanym zbiornikiem retencyjnym „Lutynia” na rzece Lutynia, który wzbogaci walory krajobrazowe i stanowić będzie bazę dla rozwoju różnorodnych form rekreacji.

Zbiornik Lutynia został zaprojektowany w celu gromadzenia wody do nawodnień rolniczych, a także przechwytywania wysokich wód w górnej zlewni Lutyni, stanowiących zagrożenie powodziowe na obszarach dolinnych środkowego i dolnego biegu rzeki, jak również w celu alimentowania przepływów niżówkowych. W zakresie uwarunkowań prawnych nie ma przeszkód dla lokalizacji zbiornika

retencyjnego i zabudowy rekreacyjnej. Uwarunkowania prawne dotyczące gleb wysokich klas bonitacyjnych (III klasa) i lasów wiążą się z koniecznością uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia – 400kV

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

Korytarz linii kolei dużych prędkości

Zgodnie z koncepcją przygotowania i realizacji inwestycji Port Solidarność - Centralny Port Komunikacyjny dla Rzeczypospolitej Polskiej, przyjętej uchwałą Rady Ministrów nr 173/2017 z dnia 7 listopada 2017 r. podjęte zostały prace przygotowawcze mające na celu opracowanie dokumentacji. Zrealizowany w roku 2019 pierwszy etap przygotowawczy obejmował opracowanie Strategicznego Studium Lokalizacyjnego (SSL) - którego celem jest określenie korytarzy linii kolejowych z potencjalnym przebiegiem linii kolejowych. W jednym z wariantów w przeprowadzonym SSL przebieg linii kolejowej nr 85 przebiega przez teren gminy Dobrzyca. Przebieg projektowanej linii dużych prędkości wraz ze strefą buforową 300 m został przedstawiony informacyjnie na załączniku nr 3.

Przebieg KDP naniesiono na rysunek zmiany studium (uwarunkowania) wyłącznie jako informację, ponieważ wybór wariantu nie jest znany i przesądzony – nie jest ustaleniem zmiany studium oraz nie jest przedmiotem niniejszego opracowania. Zgodnie z pismem CPK na dzień opracowania studium nie są znane rozwiązania techniczne wpływające na otoczenie oraz nie ma materiałów z zakresu oddziaływania na środowisko, co nastąpi w opracowaniach odrębnych przy dalszych pracach nad przebiegiem KDP.

2.12 Uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Na zagrożenie powodzią w gminie Dobrzyca narażone są tereny w dolinie rzeki Lutynia. Na podstawie mapy 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 ($p=0,2\%$).

3 SPIS TABEL I RYSUNKÓW

Tab. nr 1 Użytkowanie terenu w gminie Dobrzyca	9
Tab. nr 2 Liczba mieszkań w gminie Dobrzyca w latach 2009-2020	13
Tab. nr 3 Procentowy udział podłączonych gospodarstw domowych do sieci wodociągowej	17
Tab. nr 4 Procentowy udział podłączonych gospodarstw domowych do sieci kanalizacji sanitarnej.....	17
Tab. nr 5 Procentowy udział podłączonych gospodarstw domowych do sieci gazowej.....	18
Tab. nr 6 Przepływy prawdopodobne w rzece Lutyni w przekroju Raszewy, w latach 1951 – 2000	20
Tab. nr 7 Przepływy charakterystyczne w rzece Lutyni w przekroju Raszewy, w latach 1951 – 2000	20
Tab. nr 8 Zbiorniki wodne na terenie gminy Dobrzyca	21
Tab. nr 9 JCWP na terenie gminy Dobrzyca	23
Tab. nr 10 Prędkości wiatru z lat 1985 – 2005	27
Źródło: Atlas klimatu województwa wielkopolskiego, IMGW-Oddział w Poznaniu (2000)	27
Tab. nr 11 Wartości średnie temperatury powietrza za lata 1971 - 2000 w °C	27

Tab. nr 12 Wartości średnie opadów atmosferycznych za lata 1971 – 2000 w mm	28
Tab. nr 13 Wartości średnie opadów atmosferycznych za lata 1971 – 2000 w mm dla pór roku	28
Tab. nr 14 Kompleksy przydatności rolniczej gruntów ornych gminy na tle powiatu pleszewskiego	32
Tab nr 15 Struktura gospodarstw rolnych wg. grup obszarowych użytków rolnych	37
Tab nr 16 Struktura upraw	37
Tab nr 17 Struktura hodowli zwierząt	38
Tab. nr 18 Spis pomników przyrody	42
Tab. nr 19 Rejestr zabytków nieruchomych	43
Tab. nr 20 Gminna ewidencja zabytków nieruchomych	53
Tab. nr 21 Rejestr zabytków archeologicznych	54
Tab nr 22 Liczba ludności w latach 2014-2020	55
Tab nr 23 Zmiana liczby ludności na 1000 mieszkańców 2014-2020	55
Tab nr 24 Przyrost naturalny w latach 2015-2019	56
Tab nr 25 Osoby korzystające ze środowiskowej pomocy społecznej wg kryterium dochodowego w latach 2014-2018	56
Tab nr 26 Osoby pracujące oraz bezrobotne w latach 2014-2018	57
Tab. nr 27 Wykaz sal wiejskich w gminie Dobrzyca	58
Tab. nr 28 Wykaz kościołów w gminie Dobrzyca	58
Tab. nr 29 Wykaz interwencji Straży Pożarnej w gminie Dobrzyca w latach 2016-2018	60
Tab. nr 30 Złóża na terenie gminy Dobrzyca	62
Tab. nr 31 Obszary górnicze na terenie gminy Dobrzyca	62
Ryc. 1. Położenie gminy na tle województwa wielkopolskiego	5
Ryc. 2. Położenie gminy na tle powiatu pleszewskiego	6
Ryc. 3. Położenie gminy na tle gmin sąsiednich	6
Ryc. 4. Położenie gminy Dobrzyca na mapie podziału fizycznogeograficznego wg. Kondrackiego (1998)	7
Ryc. 5. Użytkowanie terenu – udział procentowy	8
Ryc. 6. Struktura osadnicza gminy Dobrzyca	10

4 WYKAZ MATERIAŁÓW WEJŚCIOWYCH

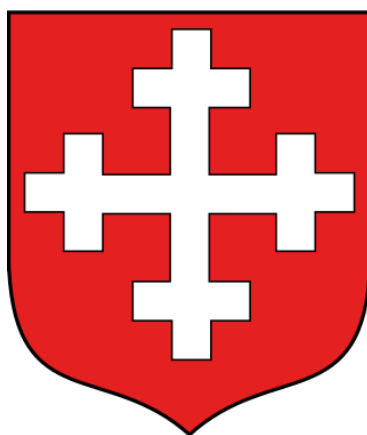
1. Dotychczasowe „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca” wraz ze zmianami
2. Mapy topograficzne w skali 1 : 10 000
3. Mapy ewidencyjne w skali 1 : 5 000
4. Mapy glebowo-rolnicze w skali 1 : 5 000
5. Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:2000
6. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
7. Opracowanie ekofizjograficzne dla terenów objętych zmianą studium.
8. Wizja terenowa – październik - grudzień 2019.
9. Inwentaryzacja – październik - grudzień 2019.
10. Midas <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> - złoża kopalin
11. Geoportal – obiekty zabytkowe, obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody (www.geoportal.pl)

BURMISTRZ GMINY DOBRZYCA

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXIII/314/2022
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 28 kwietnia 2022 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

Dobrzyca 2022 rok

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.	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 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz urządzeń innych niż wolnostojące	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.	55
2.12.	Obszary przestrzeni publicznej	55
2.13.	Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	56
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.	60
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.	61
3.	UZASADNIENIE I SYNTEZA ZMIANY STUDIUM	62

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 rybactwach 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 500 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;

– uciążliwości, uciążliwość 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 uciążliwości 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 przestrzeni 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 rozdzielenia 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:
 - 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.

Mr - Tereny zabudowy zagrodowej

- w ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów:
 - o zabudowy zagrodowej jako funkcji dominującej,
 - o 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,
- o 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:
 - o 3 kondygnacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - o 14,0 m dla budynków związanych z rolnictwem,
 - 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 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 200 m 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:
 - o wysokość zabudowy usługowej należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać wysokości 12,0 m,
 - 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 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 mn. in. oświaty, zdrowia, kultury, administracji; zieleń urządzoną, zieleń izolacyjną, a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
- dopuszcza się w zależności od potrzeb usługi kultu religijnego 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:
 - o wysokość zabudowy sportowo – rekreacyjnej należy kształtować indywidualnie, jednak nie może ona przekraczać: wysokości 20,0 m,
 - o 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, odlogowane 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 500 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, zieleni 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 określają i uszczegółwiają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii powyżej 500 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, odlogowane 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.

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, zieleni 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 500 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:
 - przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych (odnawialne źródła energii o mocy przekraczającej 500 kW), a także niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - 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:
 - 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,
 - 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, przykładowych 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 dołów 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 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz urządzeń innych niż wolnostojące.

Występowanie obszarów o mocy przekraczającej 500 kW określa rysunek studium „Kierunki”. Maksymalne moce wytwórcze urządzeń wytwarzających z odnawialnych źródeł energii należy dostosować do obowiązujących przepisów, także w przypadku ich zmiany.

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 500 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 lub porównywalnych urządzeń produkujących energię elektryczną 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 rysunku kierunków 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 linia 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, zieleń, 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 ciągłe układy sieciowe wzdłuż dróg tranzytowych (Dobrzyca – Trzebin – Galew; Dobrzyca – Strzyżew; Izbiczno – Sośniczka – Sośnica). Powoduje to utrudnienia komunikacyjne, wzrost nakładów na uzbrojenie techniczne zabudowy, podział krajobrazu na enklawy uniemożliwiające rozprzestrzenianie się gatunków.

Podstawowymi elementami strategii rozwoju rolnictwa gminy są m. in.:

- wzrost produkcji rolniczej poprzez koncentrację gospodarstw i wzrost skali produkcji,
- zmiana roli wsi i rolnictwa w lokalnej gospodarce z uwzględnieniem kształtowania się wsi wielofunkcyjnej,
- 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 kopalni), 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 przemysłowe 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 rozwoju 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.

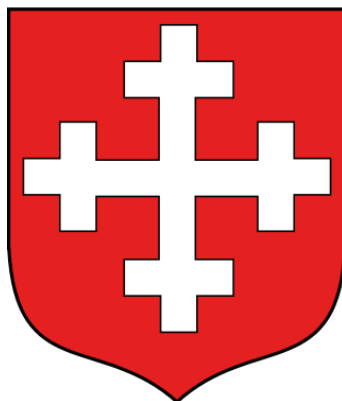


BURMISTRZ GMINY DOBRZYCA

Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XXXIII/314/2022
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY DOBRZYCA

ANALIZY I BILANS TERENÓW



DOBRZYCA 2022 r.

Spis treści

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

1. Wstęp i podstawa prawna opracowania

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę opracowano w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 poz. 503). Obowiązek jego wykonania został złożony z dniem wejścia w życie tj. 18 listopada 2015 r. ustawy o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 poz. 1398).

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

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

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

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca został poprzedzony analizami demograficznymi, społecznymi, ekonomicznymi i środowiskowymi, które umożliwiły wskazanie zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne. Ramy opracowania bilansu reguluje art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

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

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

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

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

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

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

1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;

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

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

2. Cel i metoda opracowania

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

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

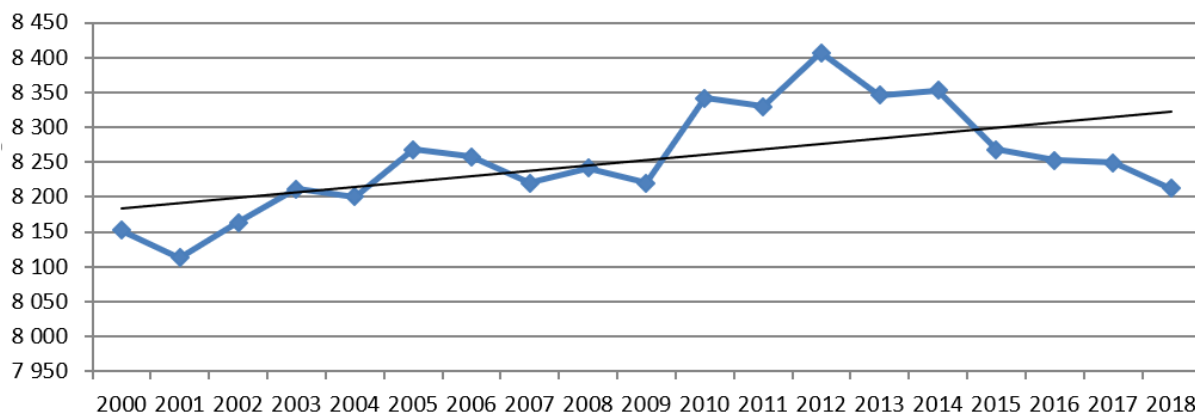
3. Analiza demograficzna

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

Liczba ludności

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

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

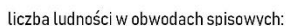


Rysunek 1 – zmiana liczby ludności na terenie gminy Dobrzyca w latach 2000-2018

Rozkład przestrzenny

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

Analizy i bilans terenów



Analiza diety

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



Rysunek 2 – Urodzenia żywe na 1000 mieszkańców

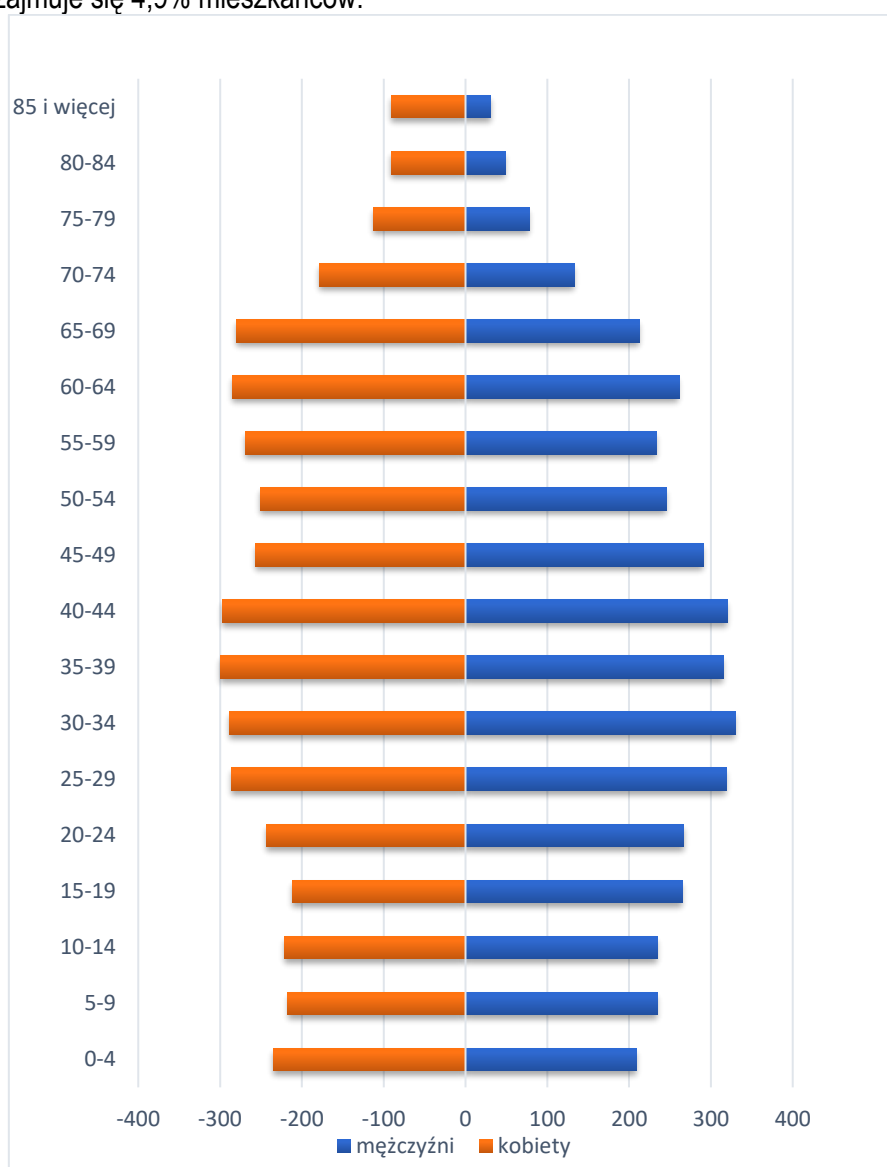
Struktura wieku

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

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

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

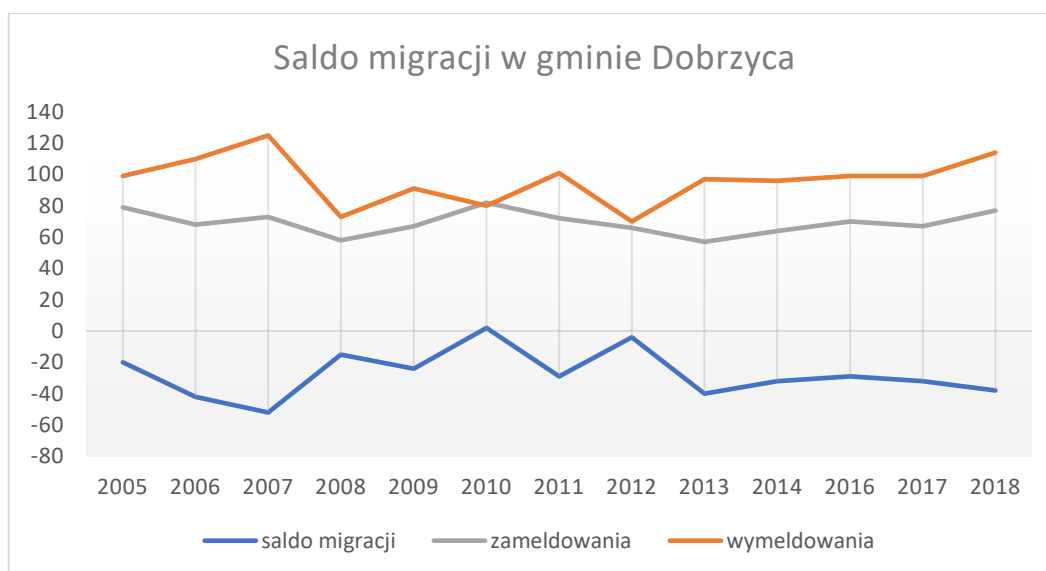
Okolo 55% zatrudnionych w gminie, to kobiety. Głównym miejscem zatrudnienia mieszkańców są różnego rodzaju usługi i handel. Na drugim miejscu jest przetwórstwo przemysłowe i budownictwo. Rolnictwem zajmuje się 4,9% mieszkańców.



Rysunek 4 – Struktura wieku w gminie Dobrzyca

Analiza migracji

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



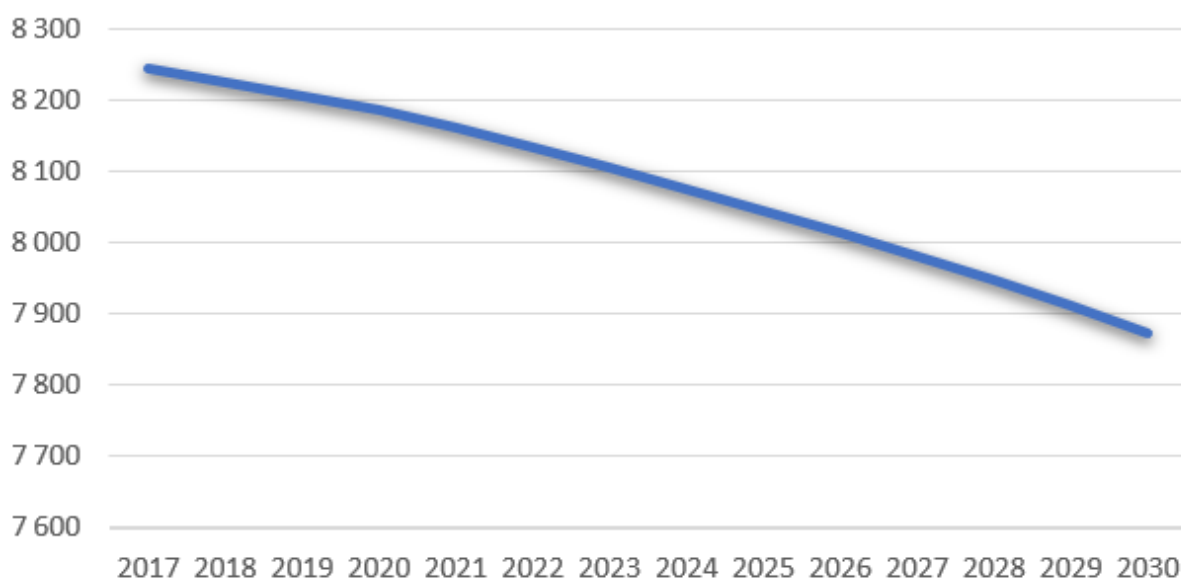
Rysunek 3 – Saldo migracji w gminie Dobrzyca

Prognoza demograficzna

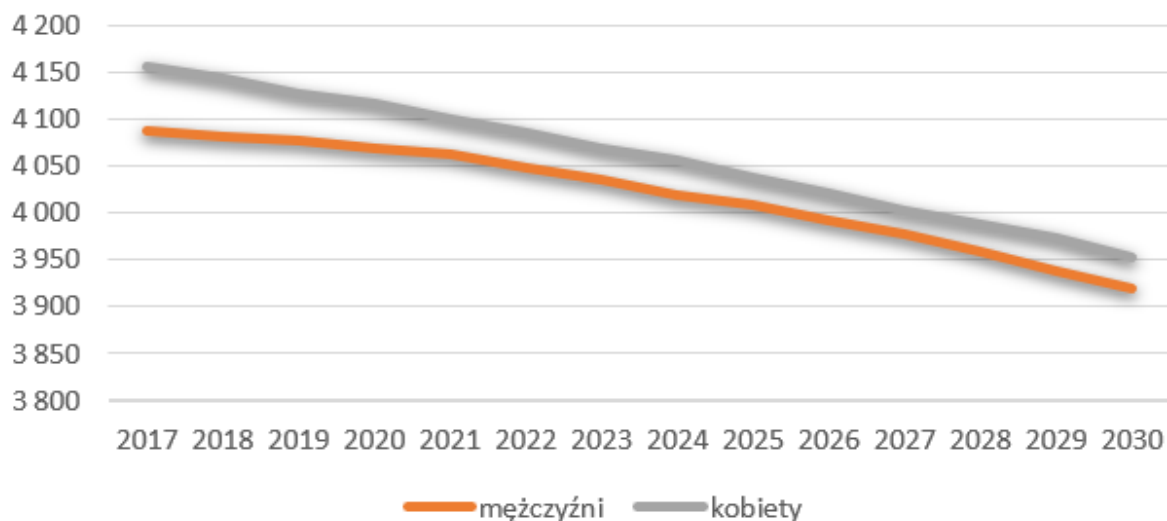
Prognoza demograficzna obejmuje przewidywanie kształtowania się w przyszłości zjawisk i procesów demograficznych, ich kierunków oraz tempa rozwoju, jak również przemian strukturalnych. Przewidywanie przyszłych kierunków zmian procesów demograficznych zawsze jest obarczone dużą niepewnością. Prognozę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

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

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



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



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

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

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

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

Określając prognozowaną liczbę ludności w 2050 r. (w perspektywie 30-letniej) bazowano na opracowaniu GUS z 2019 roku „Prognoza ludności na lata 2014-2050”. Prognoza przy założeniu o systematycznym, powolnym wzroście intensywności urodzeń, wobec obserwowanych dynamicznych zmian społeczno-ekonomicznych i kulturowych, mających istotny wpływ na wzorce zachowań demograficznych i migracyjnych. Niniejsza publikacja zawiera założenia i analizę przewidywanych trendów zmian w przebiegu procesów demograficznych (płodności i umieralności), kierunków i rozmiarów ruchów migracyjnych definitywnych oraz wyniki prognozy ludności do 2050 r. sporządzonej na podstawie przyjętych wariantów założeń. Analizując prognozowane zmiany liczby ludności dla gmin miejsko-wiejskich w województwie wielkopolskim, przyjmuje się iż dla gminy Dobrzyca w roku 2050 roku spadek liczby ludności w stosunku do stanu obecnego wyniesie 6%. Zatem prognozowana liczba ludności w roku 2050 – 7719 mieszkańców.

4. Analiza społeczna

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

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

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

Rynek pracy

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

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

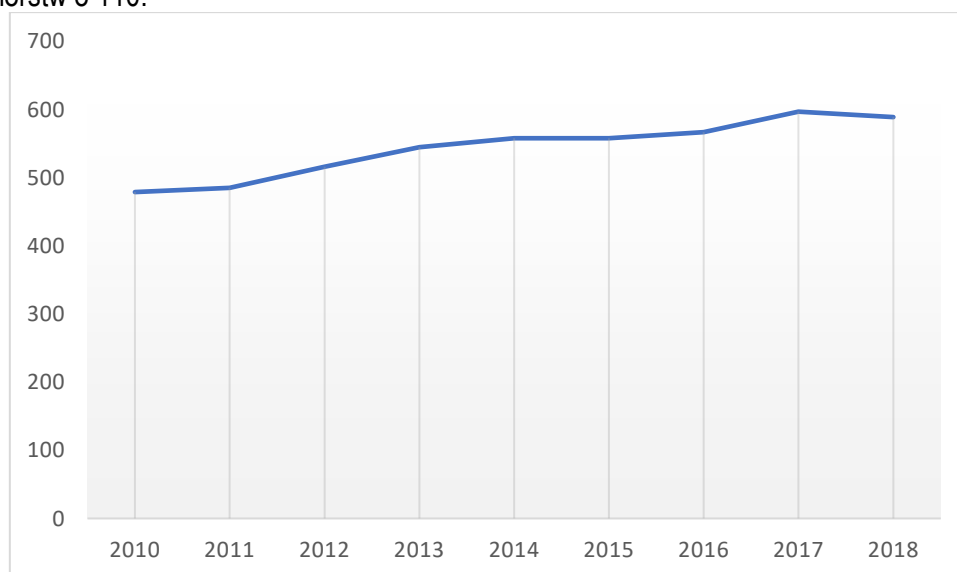
Sekcje PKD2007		liczba podmiotów działających		liczba podmiotów ogółem	% udział liczby podmiotów w poszczególnych sekcjach
		na terenie miasta	na terenie wiejskim		
sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	10	19	29	4,9%
sekcja B	Górnictwo i wydobywanie	1	0	1	0,2%
sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe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

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

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

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

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



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

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

Zatrudnienie i bezrobocie

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

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

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

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

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

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

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

Mieszkalnictwo

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

Kultura

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

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

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

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

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

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

Na terenie gminy działalność prowadzą następujące ośrodki kultury:

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

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

Tab. nr Wykaz sal wiejskich w gminie Dobrzyca

5. Analiza ekonomiczna

Wydatki

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

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

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

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

Dochody

Największa część dochodów wygenerował dział tj.:

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

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

6. Analiza środowiskowa

Ukształtowanie i rzeźba terenu

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

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

W rolnictwie dominują indywidualne gospodarstwa rolne. Jest ich 906. Uprawia się w nich przede wszystkim zboża, ziemniaki, buraki cukrowe, rzepak. W produkcji zwierzęcej dominuje chów trzody chlewnej. Przez gminę południkowo przebiega dolina rzeki Lutyni stanowiąca korytarz wysokiej aktywności przyrodniczej.

Bardzo ważnymi elementami przyrodniczymi są przebiegające przez teren gminy granice obszaru zasobowego zbiornika wód czwartorzędowych. Sprzyja to zaopatrzeniu ludności gminy w wodę, ale jednocześnie zobowiązuje do generalnego rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej.

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

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

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

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

Obszary i obiekty prawnie chronione

W przestrzeni ekologicznej gminy wyróżnia się następujące obszary:

A – dolinę rzeki Lutyni z najcenniejszymi przyrodniczo obszarami,

B – zachodni obszar gminy z niewielkim udziałem lasów i stosunkowo dużą powierzchnią gruntów o najwyższej przydatności rolniczej,

C – wschodni obszar gminy z udziałem lasów i strefą chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie – Baszków Rochy” wiążący się z cennymi przyrodniczo terenami gminy sąsiedniej,

D - miasto Dobrzyca koncentrującą lokalne oddziaływania uciążliwe dla środowiska.

Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego jest podstawowym elementem określającym jakość życia mieszkańców.

W celu właściwego gospodarowania zasobami przyrody zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju przyjętą przez Sejm RP w polityce ekologicznej państwa, a w rezultacie dążenie do poprawy jakości życia (określa to deklaracja zawarta w Europejskiej karcie zagospodarowania i planowania

przestrzennego) przedstawia się w studium identyfikację najważniejszych uwarunkowań przyrodniczych (zagrożeń i walorów), a także możliwości ich wykorzystania dla rozwoju różnorodnych funkcji.

Z przeprowadzonej analizy środowiska przyrodniczego wynika, że:

- środowisko gminy wolne jest od dużych zagrożeń i obciążeń środowiska – relatywnie niski stopień skażeń i uciążliwości,
- gmina posiada korzystne warunki agroekologiczne,
- gmina jest stosunkowo uboga w zasoby przyrodnicze – niska lesistość i uboga sieć hydrograficzna,
- oddziaływania uciążliwe dla środowiska mają

7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Wnioski wynikające z analiz poprzedzających przeprowadzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynikające z warunków mieszkaniowych w Dobrzycy

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

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

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

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

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

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

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

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

a - po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek

b - po zaokrągleniu do pełnych tysięcy

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

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

MAKSYMALNE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

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

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

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

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

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

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

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

^a - po zaokrągleniu do pełnych dziesiątek

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

7.1 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową

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

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

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

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

Na wielkość zapotrzebowania nie wpłyną istotnie procesy demograficzne.

7.2 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjno-magazynową

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

Konieczność rozwoju gospodarczego miasta powinno być jednym z głównych celów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 13- Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji produkcyjno-magazynowej w perspektywie 20 lat według wariantowych analiz oraz po zwiększeniu zapotrzebowania w związku z niepewnością procesów rozwojowych
Mając na uwadze powyższe przyjmuje się do dalszych analiz maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę o funkcji produkcyjno-magazynowej w ilości powierzchni użytkowej = 72596 m² w perspektywie 20 lat.

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

7.3 Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę - PODSUMOWANIE

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

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

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

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

8. Oszacowanie chłonności terenów

W celu oszacowania chłonności przeanalizowano:

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

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

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

8.1 Oszacowanie chłonności terenów mieszkalnych

Poniżej przedstawione zostały obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych

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

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

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

Tabela 15- Chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową

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

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

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

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

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

8.2 Oszacowanie chłonności terenów przemysłowych

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

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

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

Tabela 17- Chłonność terenów pod zabudowę przemysłową

8.3 Oszacowanie chłonności terenów usługowych

Poniżej przedstawione zostały obliczenia chłonności terenów usługowych.

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

a - dla terenów ustalono 15% terenów komunikacyjnych

Tabela 18- Chłonność terenów pod zabudowę usługową wg MPZP

8.4 Oszacowanie chłonności terenów - podsumowanie

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

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

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

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

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

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

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

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

PODSUMOWANIE

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

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

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

Do podstawowych źródeł finansowania należy zaliczyć:

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

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr XXXIII/314/2022

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Zalacznik6.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Załącznik nr 7
do Uchwały nr XXXIII/314/2022
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 28 kwietnia 2022 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca**

Przedmiotowy projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca został wyłożony do publicznego wglądu **trzykrotnie**:

1. Wyłożenie do publicznego wglądu w terminie od 10 lutego 2021 r. do 8 marca 2021 r.

W dniu 4 marca 2021 r. o godz. 11:00 w Urzędzie Miejskim Gminy Dobrzyca odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 23 marca 2021 r.

W ustawowym terminie wniesiono 4 uwagi na piśmie:

Na podstawie § 9 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), **rozstrzygam, jak następuje**:

- uwaga nr 1 (data wpływu: 08.03.2021 r.) dotyczy działki nr ew. 112 – obręb Sośnica. Treść uwagi:

„W związku z udokumentowaniem złoża kruszywa naturalnego na działce nr 112 położonej w Sośnicy, zwracam się z wnioskiem o ujęcie przedmiotowej działki w sprawie zmiany zapisów w Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobrzyca, na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji kopalin. Powyższe złożo będzie prowadziło eksploatację na potrzeby mieszkańców Gminy Dobrzyca. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – uwzględniono.

- uwaga nr 2 (data wpływu: 05.03.2021 r.) dotyczy działek nr ew. 137/3, 138, 139 – obręb Sośnica. Treść uwagi:

„W związku z udokumentowaniem złoża kruszywa naturalnego na działce nr 137/3, 138, 139 położonej w Sośnicy, zwracam się z wnioskiem o ujęcie przedmiotowych działek w sprawie zmiany zapisów w Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobrzyca, na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji kopalin. Powyższe złożo będzie prowadziło eksploatację na potrzeby mieszkańców Gminy Dobrzyca. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – uwzględniono.

- uwaga nr 3 (data wpływu: 03.03.2021 r.) dotyczy działek nr ew. 140, 141, 142 – obręb Sośnica. Treść uwagi:
- „W związku z udokumentowaniem złoża kruszywa naturalnego na działce nr 140, 141, 142 położonej w Sośnicy, zwracam się z wnioskiem o ujęcie przedmiotowych działek w sprawie zmiany zapisów w Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobrzyca, na cele prowadzenia powierzchniowej eksploatacji kopalin. Powyższe złożo będzie prowadziło eksploatację na potrzeby mieszkańców Gminy Dobrzyca. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie mojej prośby.”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – uwzględniono.

- uwaga nr 4 (data wpływu: 23.03.2021 r.) dotyczy działki nr ew. 6/5 – obręb Koźminiec. Treść uwagi:
- „Jako pełnomocnik Pani Sabiny Matuszkiewicz oraz osób wskazanych w załączonej dokumentacji, składam uwagi krytyczne do wyłożonego i projektowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, z dnia 2 lutego 2021 r. RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych, oraz leśnych i rybactw. Zmiany o których mowa w studium mogą doprowadzić do trwałego i nieodwracalnego zniszczenia obecnego i utrwalonego charakteru zabudowy miejscowości Koźminiec, w rejonie kościoła, szkoły i zwartej zabudowy mieszkaniowej, zarówno tej istniejącej jak i planowanej. Produkcja rolna o charakterze bardzo inwazyjnym i szerokim zakresie wpłynie niekorzystnie na walory mieszkaniowe tej okolicy i ujemnie będzie oddziaływać na komfort życia w całej miejscowości. Zabudowa już istniejąca straci swój charakter siedliskowy, co z czasem spowoduje stopniowe wypieranie mieszkańców do innych miejscowości, spadek atrakcyjności inwestycyjnej w innych branżach niż rolnicza, oraz doprowadzić może do degradacji środowiska naturalnego”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – uwzględniono w części.

Uzasadnienie:

Wskazany obszar RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych ogrodniczych, oraz leśnych i rybactw w miejscowości Koźminiec został obszarowo zmniejszony. Zastosowano zapisy wymuszające stosowanie zieleni izolacyjnej od planowanej inwestycji. Dodatkowo zmniejszono teren M2, co przyczyni się do ekspansji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku wschodnim, w związku z czym planowana nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie będzie kolidować z możliwą realizacją ferm hodowlanych na obszarze RU.

Należy zatem przyjąć, iż proponowane rozwiązanie jest rozwiązaniem kompromisowym, czym ustosunkowano się do złożonej uwagi.

2. Wyłożenie do publicznego wglądu w terminie od 3 listopada 2021 r. do 29 listopada 2021 r.

W dniu 18 listopada 2021 r. o godz. 11:00 w Urzędzie Miejskim Gminy Dobrzyca odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 21 grudnia 2021 r.

W ustawowym terminie wniesiono 2 uwagi na piśmie:

Na podstawie § 9 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), **rozstrzygam, jak następuje:**

- uwaga nr 1 (data wpływu: 20.12.2021 r.) dotyczy działki nr ew. 6/5 – obręb Koźminiec. Treść uwagi:

„W związku z ponownym wyłożeniem projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wnoszę uwagę do przeznaczenia dla dz. nr 6/5, obręb Koźminiec, która w projekcie studium oznaczona jest jako tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz gospodarstwach leśnych i rybackich. Prowadzenie produkcji rolniczej w postaci prowadzenia ferm zwierzęcych wpłynie negatywnie na zasoby wodne w miejscowości Koźminiec, które obecnie są na bardzo niskim poziomie i może w najbliższym czasie ich zabraknąć. Przy produkcji zwierzęcej potrzebne są bardzo duże ilości wody. Ponadto nieprzyjemny zapach, który towarzyszy fermom zwierzęcym wpłynie negatywnie na warunki mieszkaniowe, mieszkańców wsi. Unoszący się odór uniemożliwi mieszkańcom otwierania okien oraz spadek atrakcyjności inwestycyjnych w innych branżach oraz wypieranie mieszkańców. Zwracam się z prośbą o uwzględnienie mojej uwagi w projekcie studium.”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – uwzględniono.

Uzasadnienie:

W związku z dużą aktywnością mieszkańców Koźmińca podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Studium oraz biorąc pod uwagę, iż teren RU jest nową planowaną funkcją, odnosząc się do wniesionej uwagi, postanawia się zrezygnować z lokalizacji funkcji RU w miejscowości Koźminiec uwzględniono uwagę. Mając na uwadze możliwość występowania konfliktów przestrzennych w przedmiotowej sprawie uznano takie rozwiązanie za zasadne.

- uwaga nr 2 (data wpływu: 21.12.2021 r.) dotyczy działki nr ew. 6/5 – obręb Koźminiec. Treść uwagi:

„Działając jako pełnomocnik osób których pełnomocnictwa przedłożyłem w dniu 17 grudnia 2021r. osobiście podczas wizyty w Urzędzie, oraz

przedkładając dodatkowo pełnomocnictwo Pani Sabiny Matuszkiewicz, zgłaszam w imieniu tych osób uwagi do projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, dotyczący terenów położonych w obrębie Koźmińca, działka 6/5 w dziale RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach hodowlanych, ogrodniczych oraz leśnych i rybackich. Podstawową uwagą jest dopuszczenie do zmiany planu w zakresie produkcji drobiu wraz z całym zapleczem organizacyjnym i technicznym, co spowoduje ogromny spadek jakości życia mieszkańców wszystkich nieruchomości w zasięgu oddziaływania tej inwestycji. Przemysłowa produkcja drobiu wiąże się z bardzo poważnymi zmianami w jakości powietrza w gminie, natężeniu ruchu, uszkodzeniu dróg i poboczy przez wielotonowe pojazdy, wzrostem poziomu hałasu a także zmianami w poziomie wód gruntowych nie tylko na nieruchomości objętej bezpośrednio produkcją, ale i na nieruchomościach sąsiednich. Już teraz wiadomo np. że wody na tej działce nie ma nawet przy odwiertach 60-70 metrowej głębokości, a jej znalezienie przez inwestora na poziomie 90 metrów spowoduje ściągnięcie wody z okolicznych pól i rozpocznie proces ich stepowienia. Grunt ten dotąd był przewidziany jako przeznaczony na zabudowę siedliskową, z czym rażąco sprzeczna jest masowa produkcja drobiu w halach produkcyjnych. Sąsiadująca z tą działką nieruchomość należąca do mojej Klientki - S. Matuszkiewicz mogłaby zostać wykorzystana na zabudowę jednorodzinną, co zupełnie traci swój sens przy możliwej lokacji fermy drobiu. Nieopodal znajduje się też kościół oraz szkoła, co także trudno pogodzić z inwestycją tak silnie negatywnie oddziałującą na otoczenie jak ferma drobiu. Zmiana studium w tym kierunku zniweczy plany wielu osób, spowoduje degradację środowiskową i spadek atrakcyjności gminy jako miejsca i siedziby zamieszkania. Tych zaś, którzy z racji wieku czy osiedlenia na roli od pokoleń nie mogą tak po prostu wyjechać np. do najbliższego miasta, skaże na bytowanie w sąsiedztwie uciążliwej inwestycji do końca ich życia. Uważamy, że projekt zmian jest bardzo niekorzystny z tych względów, i nie został przeanalizowany pod kątem wszystkich możliwych następstw ekologicznych, demograficznych, czy cywilizacyjnych, stąd też składamy stanowczy sprzeciw projektowanym zmianom.”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – uwzględniono.

Uzasadnienie:

W związku z dużą aktywnością mieszkańców Koźmińca podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Studium oraz biorąc pod uwagę, iż teren RU jest nową planowaną funkcją, odnosząc się do wniesionej uwagi, postanawia się zrezygnować z lokalizacji funkcji RU - w miejscowości Koźminiec uwzględniono uwagę. Mając na uwadze możliwość występowania konfliktów przestrzennych w przedmiotowej sprawie uznano takie rozwiązanie za zasadne.

3. Wyłożenie do publicznego wglądu w terminie od 2 lutego 2022 r. do 25 lutego 2022 r.

W dniu 17 lutego 2022 r. o godz. 11:00 w Urzędzie Miejskim Gminy Dobrzyca odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 21 marca 2022 r.

W ustawowym terminie wniesiono 2 uwagi na piśmie:

Na podstawie § 9 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), **rozstrzygam, jak następuje:**

- uwaga nr 1 (data wpływu: 10.03.2022 r.) dotyczy działki nr ew. 95/7 – obręb Fabianów. Treść uwagi:

„W związku z ogłoszonym dnia 25.01.2022 r, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca zgłaszam zmiany do propozycji planu działki 95/7 w miejscowości Fabianów ulica Przemysłowa 11. Załączam mapę z naniesionymi proponowanymi zmianami.”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – nie uwzględniono.

Uzasadnienie:

Na przedmiotowej działce w projekcie Studium wprowadzono funkcję Ag – aktywizacji gospodarczej. Na obszarze 1,0 ha w pasie o szerokości ok. 40,0 m przyległym do drogi. Uwaga dotyczy możliwości wprowadzenia funkcji aktywizacji gospodarczej na obszarze całej działki. W ocenie tut. Organu możliwość wprowadzenia funkcji Ag na obszarze całej działki jest niezasadna, ponieważ w tylnej części działki, zbliżając się do cieków wodnych występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Wprowadzenie funkcji proponowanej funkcji mogłoby powodować zaburzenie gospodarki wodnej na terenie gminy.

Ponadto na terenie miejscowości Fabianów wprowadzono funkcję Ag na innych działkach, co powinno zaspokoić potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej w miejscowości Fabianów.

- uwaga nr 2 (data wpływu: 21.03.2022 r.) dotyczy działek nr ew. 53/2, 58, 107 – obręb Koźminiec. Treść uwagi:

„Jako pełnomocnik Państwa Sabiny i Władysława Matuszkiewicz składam zastrzeżenia co do zmiany sposobu zagospodarowania gminy w obrębie geodezyjnym Koźminiec, w zakresie działek o nr. ewidencyjnych 53/2, 58, 107, które stanowią ich własność, a które zgodnie z aktualnymi zapisami planu mają przeznaczenie - zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa. Według istniejących zamierzeń zakres zabudowy na ich działkach miałby ulec ograniczeniu poprzez ustanowienie linii zabudowy na potrzeby planowanej inwestycji przemysłowej – fermy hodowlanej. Jest to niczym nieuzasadnione naruszenie wcześniej nabytych praw moich Klientów, który

w zasadzie niweczy ich plany co do wykorzystania działek na zabudowę mieszkaniową. Ta ingerencja nie jest przy tym spowodowana interesem publicznym, do którego można byłoby zaliczyć np. budowę gazociągu, wodociągu, linii energetycznej itp. tylko planami inwestycyjnymi innego podmiotu prywatnego, którego zamierzenia wchodzą w kolizję z przeznaczeniem gruntów i charakterem działalności jaka jest na nich prowadzona. Wniosek o zmianę ich przeznaczenia ze strony moich klientów wpłynął na Pana ręce w 8 sierpnia 2019r. i pozostawali oni w przekonaniu, że nie dojdzie do tak rażącej próby zmiany warunków korzystania z ich własności. Zmienia to całkowicie sens tej zmiany i narusza ich prawa, pozostając zresztą w sprzeczności z otoczeniem nieruchomości, mieszkaniowym a nie przemysłowym sposobem jej zagospodarowania i oczekiwaniami mieszkańców. Listę osób kwestionujących te próby załączyliśmy do naszego stanowiska jeszcze w grudniu ubiegłego roku. Jest to głos sprzeciwu nie tylko moich Klientów, ale i dużej części społeczności lokalnej.”

Sposób rozstrzygnięcia uwagi – nie uwzględniono.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się, ponieważ nie jest faktem, iż „co do zmiany sposobu zagospodarowania gminy w obrębie geodezyjnym Koźminiec, w zakresie działek o nr. ewidencyjnych 53/2, 58, 107, które stanowią ich własność, a które zgodnie z aktualnymi zapisami planu mają przeznaczenie - zabudowa jednorodzinna mieszkaniowa. Według istniejących zamierzeń zakres zabudowy na ich działkach miałby ulec ograniczeniu poprzez ustanowienie linii zabudowy na potrzeby planowanej inwestycji przemysłowej – fermy hodowlanej.”

Przedmiotowa uwaga jest bezzasadna. W projekcie Studium zrezygnowano z lokalizacji terenu RU umożliwiającego realizację fermy hodowlanej, jednocześnie podtrzymując funkcję mieszkaniową zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Podstawą do podjęcia przez Burmistrza Gminy Dobrzyca prac nad sporządzeniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca jest uchwała Nr V/49/2019 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. Założeniem podjęcia ww. Uchwały było sporządzenie nowego dokumentu planistycznego, który wyznaczać będzie aktualne kierunki polityki przestrzennej Gminy Dobrzyca dla całego obszaru Gminy i Miasta Dobrzyca.

Niniejszy dokument został opracowany na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w oparciu o przepisy wykonawcze do ww. ustawy, jakim jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną.

Ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały opracowane w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, a także uwzględniając dokumenty strategiczne i ponadlokalne oraz wnioski wynikające z analiz uwarunkowań przestrzennych, a także z wykonanych analiz demograficznych i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy. Na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, ustalono maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy. Ustalono, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, w związku z tym istnieje możliwość uzupełnienia bilansu terenów pod zabudowę o tereny wskazane do lokalizacji nowej zabudowy w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy.

Biorąc pod uwagę wyniki ww. analiz i bilansu wyznaczono tereny, dla których przyjęto możliwość zabudowy o danej funkcji. Z wykonanego bilansu wynikało, że możliwe jest powiększenie ponad obecnie przewidziane w planach miejscowych – obszarów inwestycyjnych – o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz produkcyjnej. Obszary te wyznaczono w miejscach już rezerwowanych na te cele albo w nowych – uzbrojonych lub uzasadnionych ekonomicznie do uzbrojenia, dogodnie skomunikowanych przypadkach.

W niniejszym Studium, zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki oraz urządzeń innych niż wolnostojące. Granice projektowanych obszarów tożsame są z granicami stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom Inwestorów, a także mając na uwadze rozwój Gminy Dobrzyca wyznaczono w Studium tereny przeznaczone pod produkcję energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych oznaczone

na rysunku kierunków studium EO, a także tereny rolnicze z możliwością potencjalnej lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW oznaczone na rysunku kierunków studium R/EO, zakłada się na nich lokalizację głównie farm fotowoltaicznych. Lokalizacja powyższych terenów znajduje uzasadnienie także w Polityce Unii Europejskiej w ramach polityki klimatyczno-energetycznej do roku 2030 - zwiększenie do co najmniej 32% udziału energii ze źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii.

W Studium wyznaczono tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych na podstawie stanu istniejącego – istniejących elektrowni wiatrowych oraz terenów, które wyznaczone są pod te inwestycje w obowiązującym planie miejscowym i uzyskały pozwolenie na budowę. W zakresie oddziaływania elektrowni wiatrowych ustalono:

ostrefę 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,

oraz zasięg odległości od elektrowni wiatrowych zgodnie z Ustawą z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, określony jako minimalna odległość elektrowni wiatrowych od budynków o funkcji mieszkalnej oraz mieszanej równej lub większej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowych.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U.2021.724 t.j.) organy gminy - przy sporządzaniu oraz uchwalaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniają odległości równej lub większej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli, wliczając elementy techniczne, w szczególności wirnik wraz z łopatami (całkowita wysokość elektrowni wiatrowej). Ustalenia Studium uwzględniają te odległości.

Ustalenia Studium wprowadzają nowe oraz istniejące, bądź uwzględnione w obowiązujących planach miejscowych tereny wielofunkcyjne osadnicze oraz zabudowy zagrodowej, w miejscowościach znajdujących się w zasięgu tych odległości. Zgodnie z art. 15 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U.2021.724 t.j.) w ciągu 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy dopuszcza się uchwalanie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, a zatem wyznaczenie tych terenów nie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

Występujące tereny Mr – istniejącej zabudowy zagrodowej w miejscowości Izbiczo zlokalizowane są w strefie bezpośredniego oddziaływania turbin wiatrowych, jednakże na tych terenach obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej.

Studium na rzece Lutyni dopuszcza lokalizację zbiornika retencyjnego, jak w poprzednich obowiązujących dokumentach planistycznych, które przeszły pozytywnie całą procedurę planistyczną. Przy niniejszym studium w opinii RDOŚ, uznano, że realizacja ustaleń dotyczących wyznaczenia lokalizacji zbiornika Lutynia wpłynie niekorzystnie na szatę roślinną i różnorodność biotyczną terenu. Jednakże po przeanalizowaniu materiałów, opracowaniu szeregu analiz, a także biorąc pod uwagę, że ww. zbiornik jest integralną częścią zbiornika w miejscowości Kotlin (Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Wilcza - Uchwała Rady Gminy Kotlin nr XVI/76/2011 z dnia 2011-12-30), które będą tworzyć całość założenia lokalizacja zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni jest konieczna dla celów rolnictwa oraz dla celów przeciwpowodziowych na rzece Lutynia. Dodatkowo obecnie w trakcie opracowania (etap wyłożenie do publicznego wglądu) obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na rzece Lutyni, gdzie w trakcie procedury planistycznej uzyskano odrośnięcie i odlesienie gruntów (Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.38.2020 z dnia

28 maja 2020 r. w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych, Decyzja Ministra Klimatu i Środowiska nr DL-NL.4130.84.2020.MP z dnia 14.01.2021 w sprawie przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych) – co przemawia za dalszą realizacją założenia. W prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonego na potrzeby niniejszego studium oceniono zdolność retencyjną drzewostanów w czaszy zbiornika oraz innych siedlisk, które zostaną zniszczone w związku z budową zbiornika oraz oceniono, czy obecna funkcja retencyjna terenu nie przewyższa funkcji retencyjnej planowanego zbiornika za „Raportem o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko za dla inwestycji „Zbiornik wodny Lutynia, Gm. Dobrzyca i Kotlin”. Przy ocenie tej pod uwagę wzięto: wskaźnik lesistości, rozmieszczenie lasów, odpływ wody ze zlewni, opóźnianie procesu topnienia śniegu, procent opadu przepuszczalny do dna lasu, zalesienie terenu czaszy zbiornika jako alternatywy. Planowany zbiornik nie jest położony na terenach chronionych w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, ani w ich pobliżu. Wszystkie zagrożenia środowiskowe zastały przeanalizowane ww. opracowaniach. Realizacja zbiornika spełnia założenia uregulowania gospodarki wodnej i przeciwpowodziowej, uwzględniając zagrożenia środowiskowe w możliwy sposób minimalizując je w zapisach studium i prognozy środowiskowej.

Procedura sporządzenia Studium została przeprowadzona zgodnie z art. 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Fakt przystąpienia do opracowania Studium podano do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz w formie obwieszczenia rozmieszczonego na terenie tut. gminy na tablicach ogłoszeń oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Wnioski od osób fizycznych do zmiany studium w wyznaczonym terminie nie wpłynęły. Wnioski właściwych organów i instytucji po przeanalizowaniu zostały uwzględnione w zmianie studium.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, projekt Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, po uprzednim ogłoszeniu i obwieszczeniu o tym fakcie (w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń i w biuletynie informacji publicznej). Przeprowadzono wymagane prawem dyskusje publiczne.

Przedmiotowy projekt Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie. Przebieg przeprowadzonych wyłożeń oraz dyskusji publicznych opisują wykazy uwag oraz protokoły z przeprowadzonych dyskusji.

Biorąc powyższe pod uwagę podjęcie uchwały jest uzasadnione.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca

Witalis Półrolniczak