

PLAN OGÓLNY GMINY DOBRZYCA

UZASADNIENIE



Część tekstowa

Dobrzyca, grudzień 2025 r.

Spis treści

WYKAZ SKRÓTÓW	3
1. Wstęp.....	4
1.1. Przedmiot i cel opracowania.....	4
1.2. Podstawa prawna	5
1.3. Zakres opracowania.....	5
1.4. Procedura opracowania planu ogólnego	7
1.5. Stan zagospodarowania – relacja do obowiązujących MPZP.....	8
1.6. Podstawy strategiczne i przesłanki zwiększenia ZAP	11
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	12
2.1. Zasady i przyczyny wyznaczenia stref planistycznych	12
2.2. Podstawy i metodyka doboru parametrów w planie ogólnym gminy.....	26
2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	30
2.4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	32
2.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach mieszkaniowych planu ogólnego gminy	38
2.6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), poza terenami mieszkaniowymi wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	40
2.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych oraz potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	42
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	44
4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	45
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.....	47
5.1. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy Dobrzyca.....	47
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	54
5.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.....	56
5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	75
5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	79
5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	80

6. Spis tabel	82
7. Źródła danych.....	83

WYKAZ SKRÓTÓW

- **studium** – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- **POG** – Plan ogólny gminy
- **plan/mpzp** – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- **ekofizjografia** – Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe Dobrzycy
- **u.p.z.p.** – Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
- **zm.u.p.z.p.** – Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw
- **rozporządzenie** – Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów
- **strategia** – Strategia Rozwoju Gminy Dobrzyca na lata 2024-2030
- **uzasadnienie** – Uzasadnienie planu ogólnego
- **OUZ** – Obszar uzupełnienia zabudowy
- **ZAP** – Zapotrzebowanie na nową zabudowę
- **PZGiK** – Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny
- **EGiB** – Ewidencja Gruntów i Budynków
- **WPZ** – Wskaźnik powierzchni zabudowy
- **WIZ** – Wskaźnik intensywności zabudowy
- **WPBC** – Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i cel opracowania

System planowania przestrzennego w Polsce opiera się na ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Ustawa ta została istotnie znowelizowana ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, na mocy której wprowadzono m.in. plan ogólny gminy (art. 13a–13e u.p.z.p.) jako nowy akt prawa miejscowego o charakterze strategiczno-kierunkowym. Jednocześnie ustawodawca przesądził o wygaszeniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z dniem 30 czerwca 2026 r.

Zgodnie z nowym modelem systemowym, po tej dacie uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie możliwe wyłącznie w gminach, w których plan ogólny wejdzie w życie. Równocześnie decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wskazanych w planie ogólnym. Brak uchwalonego planu ogólnego skutkowałby zatem niemożnością przystąpienia do nowych miejscowych planów oraz zablokowaniem wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Reforma z 2023 r. ma na celu uporządkowanie ładu przestrzennego, zwiększenie spójności polityk lokalnych, zapewnienie przewidywalności rozstrzygnięć planistycznych oraz wzmocnienie roli samorządów w racjonalnym gospodarowaniu przestrzenią. W tym kontekście plan ogólny stanowi dokument rozstrzygający ramy polityki przestrzennej gminy, w randze aktu prawa miejscowego, który staje się obligatoryjnym punktem odniesienia zarówno dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i dla decyzji administracyjnych dotyczących ustalania warunków zabudowy.

Niniejsze uzasadnienie sporządzono do projektu Planu ogólnego Gminy Dobrzyca, przygotowywanego na podstawie uchwały o przystąpieniu i obejmującego cały obszar gminy.

Celem opracowania jest:

- przedstawienie uwarunkowań determinujących decyzje przestrzenne w planie ogólnym oraz wyjaśnienie przyczyn ich podjęcia,
- wykazanie zgodności rozwiązań planistycznych z przepisami prawa,
- przedstawienie metodyki oraz wyników kluczowych obliczeń, w tym zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) oraz chłonności terenów,
- omówienie kryteriów i skutków doboru katalogu stref planistycznych,
- uzasadnienie przyjętego sposobu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- wskazanie powiązań rozwiązań planu ogólnego ze Strategią Rozwoju Gminy Dobrzyca 2024–2030 oraz nadrzędnymi dokumentami planistycznymi szczebla wojewódzkiego.

Rozwiązania te pozostają w zgodzie z art. 13a–13e u.p.z.p., rozporządzeniami wykonawczymi Ministra Rozwoju i Technologii oraz z polityką rozwojową gminy określoną w Strategii Rozwoju.

Podstawą formalną sporządzenia planu ogólnego jest Uchwała nr LV/502/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 lutego 2024 r., w której określono, że plan sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy Dobrzyca.

Ostateczny kształt planu ogólnego Gminy Dobrzyca stanowi wynik zarówno bieżących potrzeb mieszkańców i użytkowników przestrzeni, jak i konsekwentnie prowadzonej polityki przestrzennej gminy. Dokument ten został zdefiniowany przez ciągłość koncepcji urbanistycznych, obowiązujące przepisy prawa oraz rozpoznane uwarunkowania środowiskowe, gospodarcze i społeczne. Istotnym źródłem kształtowania jego ustaleń jest Strategia Rozwoju Gminy Dobrzyca 2024–2030, wskazująca nadrzędne cele i priorytety rozwojowe. Dzięki temu plan ogólny nie tylko odpowiada na aktualne wyzwania inwestycyjne, ale stanowi także instrument strategicznego zarządzania przestrzenią, zapewniający spójność działań rozwojowych w perspektywie długoterminowej.

1.2 Podstawa prawna

- **Ustawa o samorządzie gminnym** (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1053) – art. 18 ust. 2 pkt 15 (kompetencja rady gminy do stanowienia aktów prawa miejscowego, w tym przyjmowania aktów planistycznych);
- **Ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) – w szczególności art. 13a–13e (zakres i elementy planu ogólnego), art. 13i (uchwała o przystąpieniu), a także regulacje dotyczące danych i dokumentowania prac;
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów** (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 2758) – określa m.in. metodykę ustalania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), sposób sporządzenia i prezentacji danych przestrzennych oraz zakres materiałów planu ogólnego;
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym** (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 729) – precyzuje sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), ograniczenia i możliwości rozszerzenia jego granic z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy, przy użyciu wymaganych źródeł danych;
- **Uchwała Nr LV/502/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Dobrzyca** – przesądza o przystąpieniu i zasięgu terytorialnym opracowania (cała gmina); stanowi bezpośrednią podstawę wszczęcia prac planistycznych.

1.3. Zakres opracowania

Zakres terytorialny – plan ogólny obejmuje całość gminy Dobrzyca, bez wyłączeń (w tym tereny komunikacji i infrastruktury jako część systemu przestrzennego gminy). Podstawę tego ustalenia zawiera § 1 uchwały o przystąpieniu.

Na terenie gminy Dobrzyca obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące łącznie 100% powierzchni gminy. Plan ogólny nie zastępuje tego systemu planów miejscowych, lecz pełni rolę nadrzędnego, strategicznego aktu prawa miejscowego, porządkującego i koordynującego politykę przestrzenną w skali całej gminy. Ma to istotne znaczenie: wszelkie przyszłe rozstrzygnięcia lokalizacyjne – w szczególności sporządzanie lub zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą dokonywane w granicach i z poszanowaniem ustaleń oraz delimitacji przyjętych w planie ogólnym.

Ujęcie terytorium gminy w pełnym zakresie, przy istniejącym całkowitym pokryciu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, pozwala na:

- uporządkowanie i hierarchizację dotychczasowych ustaleń planistycznych w ramach jednolitego układu stref planistycznych,

- całościowe ujęcie obszarów cennych przyrodniczo oraz terenów objętych różnymi formami ochrony, w sposób zapewniający spójność ich ochrony z polityką rozwoju gminy,
- zapewnienie pełnej spójności systemu planów miejscowych z polityką przestrzenną województwa oraz kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Strategii Rozwoju Gminy,
- wyznaczenie katalogu stref planistycznych oraz – tam, gdzie jest to celowe w perspektywie zmian systemu planistycznego – obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), stanowiących ramy dla przyszłych zmian mpzp.

Zakres merytoryczny – zgodnie z u.p.z.p. oraz rozporządzeniem (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 2758) plan ogólny gminy Dobrzyca m.in.:

- określa gminne standardy urbanistyczne, odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej,
- wyznacza obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), odstąpiono od wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej,
- zawiera metodykę i wyniki kalkulacji ZAP oraz chłonności dla właściwych stref – zawarte w niniejszym uzasadnieniu.

Uwarunkowania rozwoju, których uwzględniono w planie ogólnym, które wymagane są w art. 13b u.p.z.p. i do których należy się odnieść w uzasadnieniu, obejmuje:

- politykę przestrzenną określoną w Strategii rozwoju Dobrzyca,
- ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- obszary gruntów zmeliorowanych,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- strefy ochronne ujęć wody,
- obszary ochronne zbiorników wód śródładowych,
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Plan ogólny sporządza się w oparciu o politykę przestrzenną gminy, w tym kierunki rozwoju określone w Strategii Rozwoju Gminy (Strategia Rozwoju Gminy Dobrzyca na lata 2024-2030, przyjęta Uchwałą Nr X/50/2024 z dnia 30 grudnia 2024 r.), z jednoczesnym uwzględnieniem postanowień obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina Dobrzyca jest całkowicie pokryta MPZP, co wpłynęło na sposób wyznaczenia OUZ oraz konstrukcję bilansu chłonności terenów. Plan ogólny jako akt prawa miejscowego zastępujący studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, będzie determinował ocenę zgodności projektów przyszłych MPZP, a także stanowił podstawę do wydawania wypisów i wyrysów.

Uwzględniając wymogi formalno-prawne plan ogólny gminy Dobrzyca jest dokumentem określającym przede wszystkim strefy planistyczne, a dodatkowo obszary uzupełnienia zabudowy. W gminnych standardach urbanistycznych będzie znajdował się katalog stref planistycznych zawierający profil funkcjonalny stref podstawowy i dodatkowy oraz wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy, a także wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządza się w postaci danych przestrzennych z wykorzystaniem materiałów geodezyjnych, takich jak granice działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, co zapewnia jego interoperacyjność z krajowymi bazami danych przestrzennych i umożliwia udostępnianie ustaleń w Rejestrze Urbanistycznym.

1.4. Procedura opracowania planu ogólnego

Procedura sporządzenia planu ogólnego Gminy Dobrzyca została przeprowadzona zgodnie z art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758).

W ramach procedury wykonano kolejno następujące czynności planistyczne:

- składanie wniosków do planu – w terminie od 31 maja 2024 r. do dnia 31 lipca 2024 r.,
- sporządzenie projektu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, udostępnienie dokumentów w Rejestrze Urbanistycznym (do czasu jego utworzenia w BIP, grudzień 2025 r.),
- wystąpienie o opinie i uzgodnienia projektu,
- korekta POG w wyniku opinii i uzgodnień,
- przeprowadzenie konsultacji społecznych,
- raport z konsultacji społecznych i przedstawienie radzie,
- uchwalenie planu.

Ważną częścią każdej procedury planistycznej według nowych zasad określonych w ustawie jest partycypacja społeczna, dlatego też na gminę nałożono szereg obowiązków, w tym konieczność prowadzenia nie tylko akcji informacyjnej i edukacyjnej w zakresie planowania przestrzennego, ale

również aktywnego włączania interesariuszy poprzez umożliwienie wypowiedzania się, składania wniosków, uczestnictwa w konsultacjach społecznych. Istotnym elementem nowych zasad jest również udostępnienie wszystkich wersji opracowywanych dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) już na wczesnym etapie procedury tj. z chwilą wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego, co zostało spełnione.

W ramach procedury sporządzania planu ogólnego opracowano również raport z przebiegu konsultacji społecznych, stanowiący obowiązkowy element dokumentacji planistycznej zgodnie z art. 8k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Raport ten podsumowuje cały proces partycypacji – od ogłoszenia konsultacji i prowadzonej kampanii informacyjnej, przez spotkania z mieszkańcami i interesariuszami, po analizę zgłoszonych uwag i propozycji zmian. Zawiera on wykaz wszystkich uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem, a także protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji. Dokument ten stanowi nie tylko formalne podsumowanie etapu społecznego, lecz również cenne źródło informacji o oczekiwaniach mieszkańców wobec przyszłego kierunku rozwoju przestrzennego gminy.

W procedurze tej mieści się również przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego. Nieodłącznym elementem dokumentacji jest tu także przygotowanie uzasadnienia planu ogólnego wraz z załącznikiem graficznym.

1.5. Stan zagospodarowania – relacja do obowiązujących MPZP

Pokrycie planami miejscowymi

Cały obszar gminy Dobrzyca znajduje się w zasięgu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W gminie obowiązują następujące akty prawa miejscowego:

1. Uchwała nr XXXI/208/02 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Karmin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77, poz. 1988 z 05.06.2002),
2. Uchwała nr XXXI/209/02 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Karmin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77, poz. 1989 z 05.06.2002),
3. Uchwała nr XXXI/210/02 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Koźminiec (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77, poz. 1990 z 05.06.2002),
4. Uchwała nr XXXI/211/02 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Lutynia (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77, poz. 1991 z 05.06.2002),
5. Uchwała nr XXXVII/210/06 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 3, poz. 58 z 15.01.2007),
6. Uchwała nr XLIV/275/10 w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w rejonie wsi: Dobrzyca, Galew, Izbiczno, Sośniczka, Sośnica, Strzyżew z przeznaczeniem na lokalizację elektrowni wiatrowych (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 107, poz. 1975 z 31.05.2010),
7. Uchwała nr XLIV/271/10 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Dobrzyca, Karmin, Koźminiec i Sośnica. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 107, poz. 1974 z 31.05.2010),

8. Uchwała nr X/48/11 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Galew dla działki nr 200/4 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 260, poz. 4119 z 29.09.2011),
9. Uchwała nr XLIX/356/2014 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów energetyki odnawialnej w miejscowościach Sośnica i Fabianów (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 194 z 12.01.2015),
10. Uchwała nr VI/37/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca i Koźminiec (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2834 z 27.04.2015),
11. Uchwała nr VIII/61/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów złoża gazu ziemnego Karmin i gazociągu (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 4537 z 14.07.2015),
12. Uchwała nr XI/86/2015 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Ołędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 6892 z 16.11.2015),
13. Uchwała nr XIX/155/2016 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w zachodniej części miasta Dobrzyca (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr poz. 3733 z 08.06.2016),
14. Uchwała nr XXVI/233/2016 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr poz. 581 z 16.01.2017),
15. Uchwała nr XXXIX/344/2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr poz. 1964 z 05.04.2018),
16. Uchwała nr XLII/394/2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Izbiczno, Karminiec, Koźminiec i Trzebowa (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr poz. 6341 z 20.08.2018),
17. Uchwała nr II/15/2018 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, rejon ulicy Stefańskiego (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 9649 z 06.12.2018),
18. Uchwała nr II/16/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Krotoszyńskiej, Różanej oraz w miejscowości Galew, Karmin, Trzebowa (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr poz. 9650 z 06.12.2018),
19. Uchwała nr VI/55/2019 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Koźminiec, Izbiczno, Karmin i Strzyżew (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 5448 z 04.06.2019),
20. Uchwała nr XII/118/2019 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca - etap 1 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 11132 z 20.12.2019),
21. Uchwała nr XIII/121/2019 w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – etap 2 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 809 z 21.01.2020),
22. Uchwała nr XIV/142/2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zagospodarowania odwiertu Koźminiec - wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, gmina Dobrzyca (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2280 z 09.03.2020),

23. Uchwała nr XXIX/271/2021 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca oraz w obrębach Galew, Trzebin, Polskie Olędry, Strzyżew, Lutynia, Fabianów, Sośnica, Sośniczka, Czarnuszka, Karminiec, Gustawów, Karminiek, Koźminiec, Izbiczno (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 895 z 01.02.2022),
24. Uchwała nr XXXIV/319/2022 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w obrębach Fabianów i Koźminiec (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 4816 z 24.06.2022),
25. Uchwała nr XXXIV/320/2022 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w miejscowości Lutynia dot. zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 4816 z 24.06.2022),
26. Uchwała nr XLI/401/2023 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Izbiczno, Koźminiec, Sośnica i Trzebin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 4487 z 28.04.2023),
27. Uchwała nr LIV/493/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ew. 872 - obręb miasto Dobrzyca (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 2185 z 27.02.2024),
28. Uchwała nr LIV/494/2024 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca dla działek nr ew. 363/15 i 363/11, obręb Koźminiec (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr poz. 2186 z 27.02.2024),
29. Uchwała nr LVI/506/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3904 z 16.04.2024),
30. Uchwała nr LVI/507/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3905 z 16.04.2024),
31. Uchwała nr LVI/508/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap I. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 4103 z 16.04.2024),
32. Uchwała nr LVI/509/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I. I. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 3906 z 16.04.2024),
33. Uchwała nr X/56/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap II (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 715 z 21.01.2025),
34. Uchwała nr X/57/2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap II. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 332 z 09.01.2025),

35. Uchwała nr XIX/124/2025 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca - Rynek w Dobrzycy (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego, poz. 8531 z 25.11.2025).

1.6. Podstawy strategiczne i przesłanki zwiększenia ZAP

Przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym gminy Dobrzyca skorzystano z możliwości przewidzianej w § 3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 z późn. zm.). Przepis ten dopuszcza określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynikające ze wzoru, o którym mowa w § 3 ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W przypadku gminy Dobrzyca szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej zostały jednoznacznie zidentyfikowane w Strategii Rozwoju Gminy, w szczególności poprzez:

- wskazanie potrzeby poprawy jakości zasobu mieszkaniowego, w tym wymiany lub przebudowy części budynków o niskim standardzie technicznym,
- konieczność zapewnienia zróżnicowanej oferty mieszkaniowej (w tym mieszkań dostosowanych do potrzeb osób starszych, rodzin z dziećmi i osób o szczególnych potrzebach),
- dążenie do zatrzymania odpływu ludności oraz stworzenia warunków do napływu nowych mieszkańców, m.in. w związku z atrakcyjnym położeniem gminy i poprawą dostępności komunikacyjnej,
- potrzebę domknięcia i uporządkowania istniejących struktur osadniczych, w szczególności w mieście Dobrzyca i większych miejscowościach wiejskich, zamiast otwierania nowych, rozproszonych kierunków urbanizacji,
- zamiar powiązania rozwoju zabudowy mieszkaniowej z rozwojem infrastruktury społecznej i technicznej, tak aby poprawa warunków zamieszkania następowała w sposób skoordynowany z inwestycjami publicznymi.

Na tej podstawie uznano, że określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie wyższym niż wynikający z samego wzoru matematycznego jest uzasadnione materiałem strategicznym i pozostaje w zgodzie z przesłanką „szczególnych potrzeb” w rozumieniu § 3 ust. 10 rozporządzenia. Jednocześnie zwiększenie to nie ma charakteru dowolnego – zostało ograniczone zasadą proporcjonalności, uwzględnia chłonność środowiskową i infrastrukturalną gminy oraz pozostaje spójne z przyjętym w Strategii modelem rozwoju przestrzennego.

W efekcie plan ogólny gminy Dobrzyca nie traktuje podwyższonego zapotrzebowania jako pretekstu do nadmiernej ekspansji terenów budowlanych, lecz jako narzędzie umożliwiające:

- wymianę i poprawę jakości istniejącego zasobu mieszkaniowego,
- logiczne i funkcjonalne uzupełnianie tkanki osadniczej w granicach wyznaczonych stref planistycznych,
- realizację celów strategicznych gminy w zakresie polityki mieszkaniowej, społecznej i przestrzennej, wskazanych w Strategii Rozwoju Gminy.

Racjonalizacja terenów mieszkaniowych w planie ogólnym

W planie ogólnym zrezygnowano z ok. 66,4 ha rezerw mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę zagrodową oraz z ok. 11,3 ha terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które pozostały nieaktywowane inwestycyjnie i były ukształtowane w postaci nadmiernie szerokich terenów przeznaczonych pod zabudowę sprzyjających

tworzeniu „drugiej linii” zabudowy. W ich miejsce wprowadzono ok. 23,5 ha nowych terenów mieszkaniowych w lokalizacjach o lepszej dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, wykazujących realny potencjał realizacyjny w horyzoncie 2–5 lat po uchwaleniu planu ogólnego. Nowe tereny zostały wyznaczone przede wszystkim w miejscach wskazanych we wnioskach złożonych w procedurze planistycznej, co dodatkowo potwierdza realność i prawdopodobieństwo ich zagospodarowania. Zmiana ta zmniejsza łączną pulę terenów budowlanych, a równocześnie podnosi ich jakość, spójność przestrzenną i wykonalność inwestycyjną.

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

2.1. Zasady i przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Normatywna część planu ogólnego obejmuje podział obszaru gminy Dobrzyca na strefy planistyczne oraz określenie gminnego katalogu stref w zakresie: profilu funkcjonalnego oraz parametrów zabudowy/zagospodarowania – w szczególności maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13e), w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obowiązkowo profil funkcjonalny oraz dla większości stref planistycznych następujące parametry:

- wartość maksymalnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Podział obszaru gminy Dobrzyca na strefy planistyczne wynika z potrzeby uporządkowania gospodarki przestrzennej oraz stworzenia przejrzystych ram dla dalszego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy. Wyznaczenie stref umożliwia racjonalne gospodarowanie przestrzenią, dostosowane do lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań, przy równoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.

Wyznaczenie stref planistycznych dokonane zostało na podstawie:

- diagnozy aktualnego zagospodarowania (w tym struktury osadniczej i funkcjonalnej),
- dokumentów strategicznych gminy (Strategia Rozwoju Gminy Dobrzyca 2024–2030),
- ustaleń obowiązujących MPZP (o charakterze fragmentarycznym),
- wyników delimitacji obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- wniosków i materiału dowodowego z procedury planistycznej (art. 13i u.p.z.p.),
- uwarunkowań środowiskowych i rolnych (w tym ochrona gleb I–III, korytarzy ekologicznych, obszarów zagrożenia powodziowego) oraz układu infrastruktury technicznej i drogowej.

Podział na strefy ma na celu:

- uporządkowanie gospodarki przestrzennej,
- koncentrację rozwoju w logicznych korytarzach dostępności (ciągi osadnicze przy drogach publicznych) oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy,
- zachowanie i wzmocnienie ładu przestrzennego oraz ochronę wartości środowiskowych i rolnych,

- zapewnienie proporcjonalności rozwoju między sołectwami, adekwatnie do ich potencjału demograficznego i infrastrukturalnego,
- zwiększenie przewidywalności parametrów zabudowy (ramy dla przyszłych MPZP).

Ustalenia POG w zakresie profili i parametrów mają charakter ramowy i nie stanowią samodzielnej podstawy do realizacji konkretnej zabudowy; rozstrzygnięcia lokalne podejmowane są w MPZP lub decyzji lokalizacyjnych. Strefy planistyczne są rozłączne, a profil dodatkowy definiuje się indywidualnie dla każdej strefy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) została wyznaczona na terenach, gdzie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub funkcje pokrewne, a także – w uzasadnionym zakresie – na obszarach, dla których kierunki polityki przestrzennej gminy przewidują możliwość rozwoju zabudowy o takim charakterze. Strefa obejmuje w szczególności tereny położone w mieście Dobrzyca oraz w wybranych miejscowościach wiejskich, gdzie już obecnie występuje lub została przewidziana w mpzp zabudowa o podwyższonej intensywności.

Tereny objęte strefą SW charakteryzują się:

- pełną lub wysoką dostępnością do infrastruktury technicznej,
- korzystnymi powiązaniami z układem dróg publicznych,
- usytuowaniem w sąsiedztwie funkcji usługowych i społecznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w tym usług oświaty, opieki zdrowotnej, administracji oraz usług komercyjnych zlokalizowanych przede wszystkim w mieście Dobrzyca.

Celem wyznaczenia strefy SW jest:

- koncentracja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarach już zurbanizowanych,
- efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz minimalizacja kosztów publicznych związanych z rozbudową sieci i układu drogowego,
- kształtowanie zwartych struktur przestrzennych sprzyjających spójności funkcjonalnej i czytelnej hierarchii ośrodków osadniczych w gminie,
- poprawa dostępności mieszkań, w szczególności w rejonach o rosnących potrzebach mieszkaniowych oraz w obszarach dobrze skomunikowanych z układem dróg wyższego rzędu.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną przyjęto parametry kształtowania zabudowy zapewniające spójność z istniejącą strukturą urbanistyczną gminy oraz racjonalne wykorzystanie terenów zurbanizowanych. Ustalenia wynikające z gminnego katalogu stref obejmują w szczególności:

- maksymalną intensywność zabudowy – do 2,4,
- maksymalną wysokość zabudowy – do 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20% (zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Parametry te mieszczą się w typowym zakresie dla zabudowy wielorodzinnej i zostały dobrane tak, aby umożliwić rozwój funkcji mieszkaniowej przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego, odpowiednich warunków nasłonecznienia i przewietrzania oraz standardów zagospodarowania terenów wspólnych.

Wyznaczenie strefy SW w gminie w całości pokrytej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pełni funkcję porządkującą i koordynującą:

- porządkuje rozproszone dotychczas zapisy mpzp dotyczące zabudowy wielorodzinnej poprzez ich ujęcie w jednolitej strefie planistycznej,
- tworzy ramy dla przyszłych zmian i aktualizacji mpzp, wskazując obszary, w których rozwój zabudowy wielorodzinnej jest przestrzennie i funkcjonalnie uzasadniony,
- stanowi element systemu stref planistycznych, powiązanych funkcjonalnie ze strefami mieszkaniowymi jednorodzinnymi (SJ) oraz usługowymi (SU), co pozwala na równoważenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych w skali całej gminy.

Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), dla części terenów w strefie SW przyjęto niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia, z uwagi na odmienne wartości wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszczenie funkcji usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie SW (profil dodatkowy) umożliwia kształtowanie zrównoważonych układów wiejskich, w których funkcje mieszkaniowe i usługowe współistnieją, tworząc przestrzeń o wysokiej jakości urbanistycznej i społecznej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefa mieszkaniowa jednorodzinną (SJ) została wyznaczona na terenach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają grunty pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową o charakterze zbliżonym funkcjonalnie i przestrzennie do zabudowy jednorodzinnej. Strefą objęto przede wszystkim obszary istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej w mieście Dobrzyca oraz w miejscowościach wiejskich, stanowiące podstawowy zasób terenów mieszkaniowych w gminie.

Zabudowa w strefie SJ powinna charakteryzować się niską lub średnią intensywnością, ładem kompozycyjnym oraz kontynuacją lokalnych form architektonicznych, z poszanowaniem zastanego krajobrazu kulturowego i skali zabudowy w poszczególnych miejscowościach. Oczekiwanym kierunkiem kształtowania zabudowy jest uzupełnianie istniejących struktur osadniczych, a nie tworzenie rozproszonych, oderwanych od układu osadniczego enklaw zabudowy.

Celem wyznaczenia strefy SJ jest w szczególności:

- zapewnienie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach czytelnych, uporządkowanych struktur przestrzennych,
- ochrona ładu przestrzennego i krajobrazu wiejskiego oraz małomiasteczkowego,
- racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej,
- ograniczenie nadmiernego uszczelniania terenów i degradacji terenów zielonych poprzez stosowanie odpowiednich parametrów zabudowy.

Ustalenia ramowe wynikające z gminnego katalogu stref są następujące:

- **maksymalna intensywność zabudowy** – do 0,8,
- **maksymalna wysokość zabudowy** – do 11 m, lokalnie wyższa w miejscach, gdzie istniejąca zabudowa ma większą wysokość oraz zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- **maksymalny udział powierzchni zabudowy** – do 60%,

- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** – od 30%.

W uzasadnionych przypadkach wartości powyższych wskaźników zostały dostosowane do specyfiki lokalnych warunków, w szczególności do charakteru istniejącej zabudowy, a także do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Parametry te zostały dobrane w sposób zapewniający równowagę pomiędzy potrzebą efektywnego wykorzystania terenów przeznaczonych pod zabudowę a koniecznością zachowania odpowiedniego udziału terenów biologicznie czynnych, kształtowania odpowiednich proporcji między zabudową a terenami wolnymi oraz utrzymania skali zabudowy właściwej dla gminy o charakterze miejsko-wiejskim. Ponadto parametry te zostały określone na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wniosków inwestorów oraz aktualnych uwarunkowań przestrzennych, w tym inwentaryzacji terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i istniejącego stopnia ich zagospodarowania.

Wyznaczenie strefy SJ w gminie w całości pokrytej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego pełni funkcję porządkującą i koordynującą:

- porządkuje rozproszone dotychczas zapisy mpzp dotyczące zabudowy jednorodzinnej poprzez ich ujęcie w jednolitej strefie planistycznej,
- tworzy ramy dla przyszłych zmian i aktualizacji mpzp, wskazując obszary, w których rozwój zabudowy jednorodzinnej jest przestrzennie i funkcjonalnie uzasadniony,
- zapewnia spójność z innymi strefami planistycznymi, w szczególności z sąsiednimi strefami usługowymi (SU) oraz strefami o wyższej intensywności zabudowy mieszkaniowej (SW), co pozwala na harmonijne kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), dla części terenów w strefie SJ przyjęto niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia, z uwagi na odmienne wartości wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo, przy wyznaczaniu parametrów stref uwzględniono ustalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, w tym położenie części gminy – miasta Dobrzyca w granicach krajobrazu priorytetowego. W związku z tym w odpowiednich obszarach zastosowano ograniczenia w parametrach zabudowy, sprzyjające zachowaniu wartości krajobrazowych i kompozycyjnych. W efekcie wyznaczenia strefy SJ uzyskano logiczny układ przestrzenny, w którym rozwój mieszkaniowy koncentruje się wzdłuż głównych ciągów osadniczych, zapewniając równocześnie ochronę terenów otwartych i rolnych.

Strefa SJ współtworzy spójny system przestrzenny gminy, pozostając w funkcjonalnym powiązaniu ze strefami usługowymi (SU), które zapewniają obsługę codziennych potrzeb mieszkańców, z rekreacyjnymi (SN), które stanowią jej naturalne zaplecze przestrzenne, oraz z siecią komunikacyjną (SK), umożliwiającą sprawne powiązania transportowe pomiędzy poszczególnymi miejscowościami.

Strefa SJ przyczynia się do racjonalnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych, zapewniając ciągłość i porządek w rozwoju zabudowy. Umożliwia uporządkowanie procesów inwestycyjnych poprzez jednoznaczne wskazanie obszarów przeznaczonych pod rozwój, co zwiększa przewidywalność decyzji planistycznych i administracyjnych. Jednocześnie strefa ta ogranicza presję inwestycyjną na tereny rolne, chroniąc grunty wysokiej klasy bonitacyjnej i utrwalaony krajobraz wiejski. Dzięki swoim ustaleniom strefa SJ sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego i charakteru

ruralistycznego gminy, a zarazem zwiększa dostępność terenów budowlanych w sposób zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju, łącząc potrzeby mieszkaniowe mieszkańców z ochroną środowiska i racjonalnym gospodarowaniem przestrzeni.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefa zabudowy zagrodowej (SZ) została wyznaczona na terenach, gdzie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczono grunty pod zabudowę zagrodową lub dopuszczono jej lokalizację jako funkcję podstawową albo równoważną funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w gospodarstwach rolnych. Obejmuje ona w szczególności obszary istniejących siedlisk rolnych oraz tereny, na których możliwy jest rozwój nowoczesnych gospodarstw, z zachowaniem ciągłości produkcji rolnej oraz charakteru krajobrazu wiejskiego gminy Dobrzyca.

Ustalenia ramowe wynikające z gminnego katalogu stref są następujące:

- maksymalna intensywność zabudowy – do 0,7,
- maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m, lokalnie wyższa w miejscach, gdzie istniejąca zabudowa ma większą wysokość oraz zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30%.

Parametry te zostały określone na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wniosków inwestorów oraz aktualnych uwarunkowań przestrzennych, w tym inwentaryzacji terenów rolnych i siedlisk zagrodowych oraz istniejącego stopnia ich zagospodarowania. W uzasadnionych przypadkach wartości powyższych wskaźników zostały dostosowane do specyfiki lokalnych warunków, w szczególności do charakteru istniejącej zabudowy, a także do szczegółowych ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), dla części terenów w strefie SZ przyjęto niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia, z uwagi na odmienne wartości wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Takie kształtowanie zabudowy w strefie SZ sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego, czytelności układów ruralistycznych oraz ochronie otwartych panoram krajobrazowych. Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejących siedlisk rolnych, o ile nie powoduje to kolizji z terenami rolnymi wysokiej klasy bonitacyjnej ani nie prowadzi do nadmiernej fragmentacji przestrzeni. Przyjmuje się, iż zabudowa towarzysząca, taka jak obiekty usługowe, może być lokalizowana jako funkcja uzupełniająca, pod warunkiem zachowania integralności funkcji rolniczej siedliska oraz nienaruszania krajobrazu otwartego.

Strefa SZ tworzy wraz ze strefą rolniczą (SR) spójny układ funkcjonalny, w którym SZ obejmuje tereny zabudowane siedliskami zagrodowymi, a SR stanowi ich zaplecze rolnicze i produkcyjne. Obie strefy pozostają ze sobą ściśle powiązane funkcjonalnie i krajobrazowo, co pozwala zachować ciągłość przestrzenną terenów rolnych przy jednoczesnym dopuszczeniu racjonalnych przekształceń siedliskowych.

Strefa SZ powiązana jest również z terenami otwartymi (SO), które w przeważającej części pozostają przeznaczone pod użytkowanie rolnicze z zakazem zabudowy. Takie rozwiązanie gwarantuje

utrzymanie ładu przestrzennego oraz czytelnych granic pomiędzy obszarami zabudowanymi a terenami produkcji rolnej.

Współistnienie stref SZ, SR i SO tworzy spójną strukturę rolniczą gminy, obejmującą pełne spektrum funkcji wiejskich – od siedlisk zagrodowych, przez obszary produkcji rolniczej i inwentarskiej, po tereny otwarte o wysokich walorach krajobrazowych. Układ ten odzwierciedla tradycyjny, wielofunkcyjny model gospodarowania na obszarach wiejskich, w którym zabudowa, działalność rolnicza i krajobraz tworzą jednolity system przestrzenno-funkcjonalny.

Takie ujęcie przestrzeni sprzyja utrzymaniu wiejsko-rolniczego charakteru gminy Dobrzyca, zapewnia ciągłość procesów gospodarczych oraz wzmacnia tożsamość krajobrazu rolniczego gminy. Strefa SZ jest zatem integralnym elementem systemu osadniczo-rolnego gminy, umożliwiającym harmonijne współistnienie funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej w ramach jednolitego porządku przestrzennego.

Strefa usługowa (SU)

Strefa usługowa (SU) została wyznaczona na terenach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają grunty pod usługi lub dopuszczają lokalizację funkcji usługowych jako podstawowych bądź równorzędnych funkcjom mieszkaniowym. Obejmuje ona w szczególności:

- centralne obszary miasta Dobrzyca o charakterze usługowo-mieszkaniowym,
- lokalne ośrodki usługowe w sołectwach,
- tereny zlokalizowane wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, gdzie usługi pełnią funkcję obsługi ruchu oraz mieszkańców gminy i obszaru ponadlokalnego.

Strefa SU koncentruje funkcje handlowe, administracyjne, oświatowe, społeczne, sakralne oraz inne usługi publiczne i komercyjne, które zapewniają obsługę ludności gminy oraz częściowo mieszkańców gmin sąsiednich.

Ustalenia ramowe wynikające z gminnego katalogu stref są następujące:

- maksymalna intensywność zabudowy – do 1,5,
- maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 10%.

W uzasadnionych przypadkach wartości wskaźników mogły zostać dostosowane do lokalnych uwarunkowań, w szczególności do:

- charakteru i skali istniejącej zabudowy,
- uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- warunków infrastrukturalnych, w tym dostępności dróg i sieci technicznych.

Parametry te zostały określone na podstawie analizy ustaleń obowiązujących mpzp, faktycznego sposobu użytkowania terenów, a także wniosków inwestorów i potrzeb zgłaszanych w toku prac planistycznych. Celem jest umożliwienie rozwoju usług przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego, odpowiednich standardów zagospodarowania oraz właściwych warunków obsługi komunikacyjnej.

Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), dla części terenów w strefie usługowej SU przyjęto niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia, ze względu na

odmienne wartości wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Kształtowanie zabudowy w strefie SU powinno sprzyjać tworzeniu atrakcyjnych przestrzeni publicznych – placów, dojazdów pieszych, terenów zieleni i miejsc postojowych – zintegrowanych z układem komunikacyjnym (SK). Wymaga się stosowania rozwiązań przestrzennych i materiałowych, które wzmacniają tożsamość lokalną oraz podkreślają reprezentacyjny charakter miejscowości pełniących funkcje ośrodków usługowych, w szczególności miasta Dobrzyca.

Takie rozwiązanie zapewnia równomierny rozwój usług lokalnych i ponadlokalnych, wzmacnia samowystarczalność poszczególnych miejscowości oraz ogranicza konieczność długich dojazdów mieszkańców do ośrodków zewnętrznych. Jednocześnie sprzyja wielofunkcyjnemu rozwojowi obszarów wiejskich i małomiasteczkowych, zgodnie z kierunkami wskazanymi w dokumentach strategicznych gminy Dobrzyca, w szczególności w Strategii Rozwoju Gminy.

Strefa SU jest powiązana funkcjonalnie zarówno ze strefami mieszkaniowymi (SJ, SW), jak i z układem komunikacyjnym (SK), tworząc wraz z nimi podstawowy szkielet obsługi mieszkańców i użytkowników przestrzeni. Pozwala to na kształtowanie czytelnej hierarchii ośrodków usługowych i racjonalne rozmieszczenie funkcji w skali całej gminy.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Na obszarze gminy Dobrzyca nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego. Decyzja ta wynika z charakteru gminy o dominującym wiejskim układzie osadniczym, braku istniejących terenów oraz zapotrzebowania na tego typu funkcję. Dotychczasowe analizy uwarunkowań przestrzennych i społeczno-gospodarczych nie wykazały potrzeby lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego na obszarze gminy.

Strefa gospodarcza (SP)

Strefa gospodarcza (SP) została wyznaczona na terenach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przeznaczają grunty pod funkcje produkcyjne, składowe, magazynowe, bazy transportowe oraz usługi związane z działalnością gospodarczą, a także na obszarach, gdzie dopuszcza się tego rodzaju działalność jako funkcję podstawową lub dominującą. Obejmuje ona przede wszystkim tereny położone w sąsiedztwie dróg wyższych klas oraz istniejącej infrastruktury technicznej, co umożliwia rozwój działalności gospodarczej przy ograniczeniu uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia ramowe wynikające z gminnego katalogu stref są następujące:

- maksymalna intensywność zabudowy – do 2,5,
- maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m, lokalnie wyższa (do 30 m) zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 80%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 10%.

Parametry te zostały określone na podstawie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem charakteru istniejącej zabudowy gospodarczej oraz potrzeb wynikających z rozwoju działalności produkcyjnej, magazynowej i usługowej. Pozwalają one na kształtowanie zabudowy o wysokiej intensywności, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych oraz możliwości wprowadzania zieleni izolacyjnej.

Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), dla części terenów w strefie SP przyjęto niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia, z uwagi na odmienne wartości wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefy gospodarcze (SP) pozostają w ścisłym powiązaniu ze strefą komunikacyjną (SK), co umożliwia sprawny transport surowców, towarów i produktów. W strukturze funkcjonalnej gminy strefy te pełnią rolę punktów koncentracji działalności produkcyjnej i usługowej, współtworząc wraz ze strefą usługową (SU) system gospodarczy gminy. Powiązania z siecią drogową zapewniają równomierny dostęp przedsiębiorców do głównych korytarzy transportowych, co wzmacnia konkurencyjność lokalną i ułatwia integrację z rynkami regionalnymi.

Wprowadzenie stref gospodarczych (SP) pozwala na:

- uporządkowanie istniejącej i planowanej działalności gospodarczej – poprzez skupienie obiektów produkcyjnych, magazynowych i usługowych w wyznaczonych obszarach, co ogranicza rozpraszanie zabudowy uciążliwej oraz umożliwia stosowanie spójnych zasad ochrony środowiska i ładu przestrzennego,
- stworzenie realnych możliwości rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o istniejące zasoby – w szczególności poprzez wykorzystanie rezerw terenowych, istniejącej infrastruktury technicznej i dostępności komunikacyjnej, a także poprzez wskazanie kierunków dalszej intensyfikacji zabudowy gospodarczej,
- ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny mieszkaniowe i rolnicze – dzięki wyraźnemu wydzieleniu obszarów przeznaczonych dla działalności gospodarczej i skierowaniu tam inwestycji, które w przeciwnym razie mogłyby generować konflikty przestrzenne lub środowiskowe,
- racjonalne wykorzystanie przestrzeni i infrastruktury – poprzez lokalizację inwestycji gospodarczych w miejscach najlepiej przygotowanych pod względem technicznym i komunikacyjnym, co zmniejsza koszty publiczne związane z rozbudową sieci i dróg oraz ogranicza negatywne oddziaływania na otoczenie,
- wzmocnienie bazy ekonomicznej gminy oraz jej samowystarczalności finansowej – poprzez tworzenie warunków do powstawania nowych miejsc pracy, zwiększanie wpływów z podatków lokalnych oraz pobudzanie aktywności inwestycyjnej podmiotów gospodarczych.

Strefa SP w gminie Dobrzyca nie jest zatem wyłącznie obszarem inwestycyjnym, lecz narzędziem kształtowania lokalnej gospodarki, zapewniającym równowagę pomiędzy rozwojem ekonomicznym a ładem przestrzennym i wymogami ochrony środowiska. Wyznaczenie tej strefy porządkuje lokalizację działalności gospodarczej, minimalizuje konflikty funkcjonalne z zabudową mieszkaniową oraz wzmacnia strategiczną rolę gminy jako miejsca stabilnego i przewidywalnego dla inwestorów.

Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje tereny stanowiące podstawowy zasób gospodarki rolnej gminy Dobrzyca, wykorzystywane do uprawy roślin, hodowli zwierząt oraz prowadzenia działalności przetwórczej o profilu rolnym. Wyznaczenie tej strefy ma na celu zachowanie ciągłości i trwałości użytkowania rolniczego oraz ochronę gruntów rolnych, w szczególności gleb wysokich klas bonitacyjnych, przed nadmierną urbanizacją i rozpraszaniem zabudowy.

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje tereny o utrwalonym charakterze rolniczym. Wyznaczono ją głównie na obszarach istniejącej działalności rolniczej, a także jako kontynuację i rozszerzenie

terenów zabudowy zagrodowej (SZ). W uzasadnionym zakresie strefa SR obejmuje również lokalizacje wskazane we wnioskach inwestorów, które po analizie uznano za zgodne z polityką przestrzenną gminy oraz z uwarunkowaniami środowiskowymi i komunikacyjnymi. Tereny te charakteryzują się rolniczym sposobem użytkowania, z przewagą gruntów ornych oraz użytków zielonych. Występują tu gospodarstwa indywidualne, towarowe oraz specjalistyczne, zróżnicowane pod względem skali produkcji i profilu działalności. W niektórych przypadkach są to samoistne gospodarstwa rolne – funkcjonujące bez zabudowy zagrodowej, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę rolniczą lub zlokalizowane w sąsiedztwie większych siedlisk rolniczych.

Układ przestrzenny strefy SR jest czytelny i powiązany z terenami zabudowy zagrodowej (SZ), które stanowią jej naturalne zaplecze organizacyjne, oraz z terenami otwartymi (SO), pełniącymi funkcje przyrodnicze i krajobrazowe. Wspólnie tworzą one ciągły system przestrzeni rolniczej – od siedliska, poprzez tereny produkcji roślinnej i inwentarskiej, po grunty otwarte – co odzwierciedla rolniczy charakter gminy Dobrzyca i zapewnia zachowanie spójności jej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Podstawowym przeznaczeniem terenów w strefie SR jest prowadzenie działalności rolniczej i hodowlanej oraz utrzymanie produkcyjnego charakteru przestrzeni wiejskiej. Strefa obejmuje obszary, na których możliwe jest prowadzenie intensywnej lub ekstensywnej gospodarki rolnej, z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do jej obsługi.

Ustalenia ramowe wynikające z gminnego katalogu stref są następujące:

- maksymalna intensywność zabudowy – do 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy – do 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – do 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 30%.

Parametry te zostały określone w oparciu o ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem aktualnego sposobu użytkowania terenów rolnych, skali prowadzonej działalności oraz potrzeb zgłaszanych przez rolników i innych inwestorów. W uzasadnionych przypadkach wartości te mogły zostać dostosowane do lokalnych warunków gospodarowania, w tym do:

- skali i charakteru prowadzonej działalności rolniczej,
- ukształtowania terenu i warunków hydrologicznych,
- wymogów technologicznych obiektów inwentarskich lub magazynowych,
- istniejących ograniczeń środowiskowych, krajobrazowych i infrastrukturalnych,
- zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), dla części terenów w strefie SR przyjęto niższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niż wskazany w załączniku nr 1 do rozporządzenia, z uwagi na odmienne wartości wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Takie elastyczne podejście pozwala na rozwój nowoczesnych form gospodarowania rolniczego, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego, walorów krajobrazowych oraz równowagi pomiędzy funkcją produkcyjną a środowiskową. Strefa SR jest istotnym elementem systemu rolniczego gminy, wzmacniając jej wiejsko-rolniczy charakter oraz stabilność ekonomiczną obszarów wiejskich.

W granicach niektórych stref SR dopuszczono lokalizację biogazowni rolniczych na terenach wyznaczonych w oparciu o uwarunkowania środowiskowe, krajobrazowe i funkcjonalne, w szczególności:

- w odpowiednim oddaleniu od stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) oraz jednorodzinnej (SJ),
- z zapewnieniem powiązań z układem dróg publicznych o parametrach dostosowanych do obsługi transportu surowców i produktów,
- poza obszarami o podwyższonej wrażliwości przyrodniczej (w tym formy ochrony przyrody, korytarze ekologiczne, tereny podmokłe i doliny cieków),
- z uwzględnieniem kierunków przeważających wiatrów i konieczności ograniczenia oddziaływań zapachowych i hałasowych na tereny zamieszkałe.

Wyznaczenie terenów pod biogazownie w strefie SR następuje z poszanowaniem zasady minimalizowania konfliktów przestrzennych i środowiskowych, przy zastosowaniu odpowiednich pasów zieleni izolacyjnej oraz rozwiązań technologicznych ograniczających emisje uciążliwości. Biogazownie rolnicze lokalizowane są wyłącznie jako inwestycje punktowe, w ściśle określonych obszarach, powiązanych funkcjonalnie z zapleczem surowcowym tak, aby:

- nie naruszały ładu krajobrazowego i nie dominowały w otwartej panoramie,
- nie powodowały istotnego pogorszenia warunków życia mieszkańców w strefach SW i SJ,
- nie ograniczały funkcjonowania systemów przyrodniczych i retencyjnych.

Tak ukształtowane zasady lokalizacji biogazowni rolniczych w strefie SR pozwalają traktować je jako element polityki energetycznej i gospodarki odpadami rolniczymi gminy, przy jednoczesnym zachowaniu nadrzędnej roli tej strefy jako przestrzeni o wysokich walorach środowiskowych i krajobrazowych.

Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna (SI) obejmuje tereny i obiekty służące funkcjonowaniu systemów technicznych gminy, w szczególności gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami oraz zaopatrzenia w wodę, a także – w miarę potrzeb – innych elementów infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Wyznaczenie tej strefy ma na celu zabezpieczenie przestrzeni niezbędnej dla utrzymania, modernizacji i rozwoju infrastruktury technicznej, która stanowi podstawę prawidłowego funkcjonowania pozostałych stref planistycznych – mieszkaniowych, usługowych, zagrodowych i rolniczych. Strefę SI określono na podstawie przebiegu istniejących i planowanych elementów infrastruktury, w szczególności oczyszczalni ścieków, stacji uzdatniania wody, zbiorników retencyjnych, przepompowni, obiektów związanych z gospodarką odpadami oraz powiązanych z nimi urządzeń towarzyszących. Uwzględniono również wnioski operatorów sieci zgłoszone w toku procedury planistycznej.

Wyznaczenie strefy infrastrukturalnej (SI) w planie ogólnym gminy Dobrzyca umożliwia:

- planowe i skoordynowane rozmieszczenie infrastruktury technicznej,
- zapewnienie bezpieczeństwa i niezawodności systemów zaopatrzenia i odprowadzania mediów,
- ograniczenie kolizji funkcji infrastrukturalnych z zabudową mieszkaniową oraz innymi funkcjami wrażliwymi na oddziaływania,
- zwiększenie przewidywalności lokalizacji inwestycji o znaczeniu publicznym,
- wsparcie realizacji polityki rozwoju zrównoważonego oraz gospodarki wodno-ściekowej i energetycznej gminy.

Strefa SI stanowi zatem rdzeń technicznego zaplecza gminy, niezbędny dla realizacji wszystkich pozostałych funkcji przestrzennych i gospodarczych, a jednocześnie zapewnia mechanizmy ochrony terenów sąsiednich przed potencjalnymi uciążliwościami infrastruktury, poprzez ich lokalizację w wyznaczonych obszarach oraz stosowanie odpowiednich rozwiązań techniczno-przestrzennych.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) obejmuje tereny o wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i wypoczynkowych, stanowiące zaplecze ekologiczne oraz przestrzeń codziennej rekreacji mieszkańców gminy. Do strefy tej zaliczono w szczególności obszary istniejącej zieleni urządzonej, tereny rekreacyjne i sportowe, parki wiejskie, zieleń towarzyszącą miejscom użyteczności publicznej, a także wybrane tereny położone w sąsiedztwie cieków, zbiorników wodnych i cennych obszarów przyrodniczych, których zagospodarowanie rekreacyjne stanowić będzie integralne uzupełnienie ich funkcji przyrodniczej, hydrotechnicznej i krajobrazowej.

Celem wyznaczenia strefy SN jest zachowanie i wzmocnienie systemu zieleni publicznej, poprawa jakości środowiska zamieszkania oraz stworzenie warunków dla rozwoju lokalnych form turystyki i rekreacji. Strefa ta stanowi również istotny element struktury ekologicznej gminy, wspierając ciągłość korytarzy przyrodniczych oraz równowagę między obszarami zabudowy a przestrzeniami otwartymi.

Wyznaczenie tej strefy ma na celu zachowanie i utrzymanie terenów zielonych w ich podstawowej funkcji, przy jednoczesnym dopuszczeniu możliwości wzbogacenia ich o funkcje towarzyszące, takie jak nieuciążliwe usługi rekreacyjne i gastronomiczne, obiekty małej architektury czy urządzenia sportowe, które zwiększają atrakcyjność terenów i wspierają ich dostępność dla mieszkańców. Strefa SN sprzyja ochronie walorów przyrodniczych i kulturowych gminy, poprawie jakości życia mieszkańców, integracji społecznej oraz kształtowaniu zrównoważonych struktur przestrzennych.

Wyznaczenie strefy SN w planie ogólnym gminy Dobrzyca umożliwia:

- zachowanie i rozwój systemu zieleni publicznej i rekreacyjnej,
- poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do terenów wypoczynku i aktywności fizycznej,
- utrzymanie równowagi między funkcją osadniczą a środowiskową,
- wzmocnienie lokalnej tożsamości krajobrazowej i atrakcyjności turystycznej gminy,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach przyrodniczo cennych oraz na obszarach pełniących kluczowe funkcje ekologiczne.

Strefa SN pełni zatem funkcję integrującą i ochronną, stanowiąc ważny element zrównoważonego systemu przestrzennego gminy – wspierając jednocześnie ochronę krajobrazu i aktywizację społeczną mieszkańców poprzez rekreację i turystykę lokalną.

Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarzy (SC) obejmuje tereny istniejących i projektowanych cmentarzy – komunalnych, parafialnych oraz ewentualnych cmentarzy wyznaniowych – wraz z niezbędnymi terenami towarzyszącymi, służącymi ich obsłudze oraz ochronie sanitarnej i krajobrazowej. Strefą tą objęto w szczególności cmentarze zlokalizowane w mieście Dobrzyca oraz w miejscowościach wiejskich: Sośnicy, Lutyni, Strzyżewie, Trzebinie, Karminie i Koźmińcu, stanowiące podstawową infrastrukturę związaną z pochówkiem oraz kultywowaniem lokalnej tradycji i pamięci historycznej.

Wyznaczenie strefy SC ma na celu:

- zabezpieczenie terenów przeznaczonych na cele cmentarne w perspektywie długoterminowej,
- zapewnienie możliwości właściwego funkcjonowania istniejących cmentarzy, ich utrzymania, modernizacji i ewentualnej rozbudowy,
- ochronę otoczenia cmentarzy przed kolizjami funkcjonalnymi, w szczególności z zabudową mieszkaniową oraz innymi funkcjami wrażliwymi na oddziaływanie,
- zachowanie i kształtowanie ładu przestrzennego oraz walorów krajobrazowych w rejonie cmentarzy.

W granicach strefy SC przewiduje się utrzymanie podstawowej funkcji cmentarnej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń niezbędnych do jej prawidłowej realizacji, takich jak: kaplice, domy przedpogrzebowe, budynki administracyjno-gospodarcze, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, zieleń urządzone oraz elementy małej architektury. Kształtowanie zagospodarowania strefy powinno sprzyjać zachowaniu powagi i sakralnego (bądź pamięciowego) charakteru przestrzeni, a także podkreślać jej znaczenie kulturowe i historyczne.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania strefy SC uwzględnia się w szczególności:

- wymagania wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji i funkcjonowania cmentarzy, w tym wymogi sanitarne i ochrony wód,
- konieczność zapewnienia odpowiednich stref ochronnych w stosunku do zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji wrażliwych,
- ochronę istniejącej zieleni wysokiej oraz kompozycji zieleni na terenie cmentarzy i w ich otoczeniu,
- potrzebę zapewnienia dostępności komunikacyjnej, w tym możliwości dojazdu pojazdów obsługujących oraz organizacji parkowania.

Strefa SC pełni zatem szczególną rolę w strukturze przestrzennej gminy – łączy funkcję techniczną (związaną z organizacją pochówków) z funkcją kulturową i symboliczną. Jej wyodrębnienie w planie ogólnym gminy Dobrzyca zapewnia przejrzystość zasad lokalizacji i rozwoju terenów cmentarnych oraz pozwala na lepszą koordynację relacji między cmentarzami a pozostałymi strefami planistycznymi, w szczególności mieszkaniowymi, usługowymi i zieleni (SN).

Strefa górnictwa (SG)

Strefa górnictwa (SG) obejmuje tereny udokumentowanych złóż kopalin oraz obszary górnicze, w granicach których prowadzona jest lub może być prowadzona eksploatacja surowców naturalnych, a także tereny rekultywacji poeksploatacyjnej. Wyznaczenie strefy SG ma na celu zabezpieczenie złóż kopalin przed trwałą zabudową, uporządkowanie zasad gospodarowania na tych obszarach oraz zapewnienie możliwości prowadzenia działalności wydobywczej w sposób zgodny z przepisami prawa geologicznego i górniczego.

Zasięg strefy SG został określony w oparciu o aktualne koncesje górnicze, udokumentowane zasoby kopalin, dane Państwowego Instytutu Geologicznego (MIDAS) oraz informacje przekazane przez operatora złóż gazu ziemnego, w tym dotyczące obszarów górniczych „Jarocin I”, „Karmin” i „Koźminiec” oraz sieci odwiertów eksploatacyjnych i gazociągów przesyłowych.

Wyznaczenie strefy SG w planie ogólnym gminy Dobrzyca umożliwia:

- ochronę udokumentowanych złóż kopalin przed trwałym zainwestowaniem i zabudową kolidującą z przyszłą lub obecną eksploatacją,
- uporządkowanie zasad lokalizacji działalności górniczej i jej zaplecza (drogi dojazdowe, gazociągi, obiekty technologiczne),

- zapewnienie bezpieczeństwa i ładu przestrzennego w otoczeniu terenów eksploatacji, w tym poprzez odpowiednie relacje przestrzenne względem stref mieszkaniowych (SW, SJ, SZ) i usługowych (SU),
- wprowadzenie mechanizmów kontroli kierunków rekultywacji terenów poeksploatacyjnych i ich wtórnego zagospodarowania,
- integrację polityki przestrzennej gminy z przepisami Prawa geologicznego i górniczego oraz z polityką państwa w zakresie gospodarowania złożami kopalin.

Strefa SG stanowi zatem specjalistyczny komponent struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Dobrzyca, umożliwiający racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi – w szczególności złożami gazu ziemnego, kruszyw i surowców ilastych – przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony środowiska oraz minimalizacji konfliktów z zabudową mieszkaniową i terenami cennymi przyrodniczo.

Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) obejmuje tereny o dominującej funkcji przyrodniczej, rolniczej, leśnej i wodnej, pełniące kluczową rolę w utrzymaniu równowagi ekologicznej oraz ładu przestrzennego gminy. Strefa ta tworzy naturalne tło dla obszarów zabudowanych, zapewniając ciągłość systemu przyrodniczego, ochronę krajobrazu i przestrzeń dla działalności gospodarki rolnej i leśnej bez prawa zabudowy jako zasady ogólnej. Celem wyznaczenia strefy SO jest zachowanie otwartego charakteru krajobrazu wiejskiego, ochrona zasobów przyrodniczych i glebowych, utrzymanie retencji naturalnej oraz umożliwienie rozwoju działań proekologicznych – w tym odnawialnych źródeł energii (OZE), w zakresie zgodnym z uwarunkowaniami środowiskowymi i krajobrazowymi.

Podstawowym przeznaczeniem terenów w strefie SO jest użytkowanie rolnicze, leśne, przyrodnicze lub wodne, bez prawa zabudowy. Zakłada się natomiast:

- utrzymanie, pielęgnację i odtwarzanie ekosystemów leśnych, łąkowych i wodnych,
- lokalizację urządzeń melioracyjnych, retencyjnych i przeciwpowodziowych,
- realizację działań w zakresie ochrony przyrody, gospodarki leśnej i wodnej,
- rozwój rolnictwa ekologicznego i zrównoważonych form użytkowania ziemi,
- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu publicznym,
- instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrownie fotowoltaiczne oraz elektrownie wiatrowe w wyznaczonych obszarach strefy SO

pod warunkiem, że:

- nie naruszają ładu krajobrazowego i nie powodują nadmiernej degradacji percepcji krajobrazu otwartego,
- nie kolidują z funkcją przyrodniczą i rolniczą terenów oraz nie prowadzą do istotnego ograniczenia produkcyjnego potencjału gruntów,
- nie są lokalizowane na gruntach o wysokiej klasie bonitacyjnej (I–III), z wyjątkiem przypadków przewidzianych w przepisach odrębnych lub w obowiązujących mpzp,
- nie zagrażają retencji naturalnej ani bioróżnorodności, w szczególności funkcjonowaniu korytarzy ekologicznych i siedlisk przyrodniczych.

W granicach strefy SO dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych w obszarach wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny przeznaczone pod farmy wiatrowe, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności dotyczących minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej, obszarów

chronionych oraz infrastruktury technicznej. Nowe lokalizacje elektrowni wiatrowych są możliwe jedynie w trybie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, w szczególności w zakresie wyznaczonych stref planistycznych, dopuszczalnych form zagospodarowania oraz wymogów środowiskowych i krajobrazowych. Plan ogólny pełni w tym zakresie rolę dokumentu ramowego, wskazującego obszary potencjalnej lokalizacji odnawialnych źródeł energii, natomiast faktyczne przesądzenie o możliwości sytuowania elektrowni wiatrowych, ich parametrach technicznych oraz szczegółowych zasadach ochrony zabudowy mieszkaniowej i terenów chronionych następuje na etapie mpzp, z zastosowaniem procedur udziału społeczeństwa i ocen oddziaływania na środowisko wymaganych przepisami odrębnymi. Takie powiązanie planu ogólnego z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zapewnia spójność systemu planistycznego i ogranicza ryzyko lokalizacji elektrowni wiatrowych w sposób sprzeczny z polityką przestrzenną gminy oraz ładem przestrzennym.

Wyznaczenie strefy SO w planie ogólnym gminy Dobrzyca pozwala na:

- zachowanie otwartego charakteru przestrzeni wiejskiej,
- ochronę systemów przyrodniczych i retencyjnych,
- umożliwienie rozwoju energetyki odnawialnej (w szczególności fotowoltaiki) w sposób kontrolowany i zgodny z krajobrazem,
- zapewnienie ciągłości korytarzy ekologicznych,
- utrzymanie równowagi między funkcją produkcyjną, środowiskową i krajobrazową.

Strefa SO pełni zatem rolę fundamentalnego komponentu systemu przestrzennego gminy, decydującego o jej zrównoważonym charakterze i odporności środowiskowej. To przestrzeń, w której gospodarka, przyroda i krajobraz pozostają w harmonii, stanowiąc o tożsamości i trwałości przestrzeni gminy Dobrzyca.

Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny związane z istniejącą i planowaną infrastrukturą transportową wraz z jej pasami technicznymi, urządzeniami towarzyszącymi i terenami rezerwowymi. Jej celem jest zabezpieczenie przestrzeni dla utrzymania, modernizacji i rozwoju systemu transportowego gminy, zapewniającego sprawną obsługę komunikacyjną wszystkich stref funkcjonalnych – mieszkaniowych, usługowych, rolniczych i gospodarczych. Podstawowym przeznaczeniem terenów w strefie SK jest utrzymanie i rozwój infrastruktury transportowej oraz zapewnienie jej bezpiecznego i efektywnego funkcjonowania.

W granicach strefy SK wyznaczono przede wszystkim drogi wojewódzkie i powiatowe, które stanowią podstawowy układ transportowy gminy oraz zapewniają powiązania z siecią dróg wyższego rzędu. Do strefy włączono również odcinki dróg gminnych o kluczowym znaczeniu dla powiązań między miejscowościami oraz korytarze rezerwowane pod ewentualną rozbudowę lub modernizację układu drogowego wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych jako drogi zbiorcze. Układ dróg lokalnych i dojazdowych – jako element bardziej szczegółowy i elastyczny – będzie doprecyzowywany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, stosownie do potrzeb i kierunków rozwoju. Strefa komunikacyjna (SK) stanowi tym samym szkielet przestrzenny i funkcjonalny całej gminy, łącząc wszystkie pozostałe strefy planistyczne w spójną strukturę.

Strefa SK pozostaje w funkcjonalnych powiązaniach z innymi strefami planistycznymi, w szczególności:

- ze strefami mieszkaniowymi (SW, SJ) – zapewnia bezpośredni dostęp komunikacyjny i obsługę transportową miejscowości,

- ze strefami usługowymi (SU) – umożliwia lokalizację usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym przy głównych ciągach komunikacyjnych,
- ze strefami rolniczymi, zagrodowymi i gospodarczymi (SR, SZ, SP) – zapewnia obsługę transportu rolniczego i towarowego,
- ze strefą otwartą (SO) – tworzy ciągi dojazdowe do terenów gospodarki wodnej, rolniczej i leśnej,
- ze strefą infrastrukturalną (SI) – umożliwia prowadzenie sieci technicznych w pasach drogowych.

Wyznaczenie strefy SK w planie ogólnym gminy Dobrzyca pozwala na:

- utrzymanie ciągłości układu komunikacyjnego i ochronę jego rezerw terenowych,
- uporządkowanie hierarchii dróg – wskazanie dróg głównych i zbiorczych jako szkieletu komunikacyjnego gminy,
- zapewnienie możliwości modernizacji i rozbudowy układu dróg bez kolizji z zabudową,
- integrację transportu z układem funkcjonalno-przestrzennym gminy, w szczególności z głównymi ośrodkami usługowymi i strefami gospodarczymi.

Strefa SK pełni również istotną rolę krajobrazową – przebieg dróg i towarzysząca im zieleń kształtują widokowy obraz gminy, a ich modernizacja powinna uwzględniać ochronę panoram oraz historycznych układów ruralistycznych. Strefa stanowi element konstrukcyjny układu przestrzennego gminy, porządkując system komunikacyjny w sposób hierarchiczny i umożliwiający jego dalsze uszczegółowienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.2. Podstawy i metodyka doboru parametrów w planie ogólnym gminy

Ustalając w planie ogólnym wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, Gmina posłużyła się zestandaryzowanym zbiorem danych i kryteriów, stosowanych w sposób hierarchiczny i spójny na całym obszarze gminy.

Celem przyjętej metodyki było zapewnienie, aby ustalone parametry:

- odzwierciedlały rzeczywiste warunki przestrzenne i funkcjonalne gminy,
- były zgodne z zasadami ładu przestrzennego,
- umożliwiały kontynuację dotychczasowych form zagospodarowania,
- stanowiły ramy dla dalszych ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Parametry stref planistycznych zostały ustalone na podstawie analizy:

- istniejącego zagospodarowania terenu, w tym charakteru i skali zabudowy, układów osadniczych oraz relacji przestrzennych między funkcjami,
- obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określonych tam wartości wskaźników urbanistycznych,
- danych geodezyjnych i statystycznych, w tym powierzchni terenów zabudowanych, udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy i charakteru użytkowania gruntów,
- uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych, w tym ograniczeń wynikających z form ochrony przyrody, obszarów zagrożenia powodziowego i korytarzy ekologicznych,
- dokumentów strategicznych – w szczególności Strategii Rozwoju Gminy Dobrzyca na lata 2024–2030 oraz Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.
- dodatkowo uwzględniono analizy ekofizjograficzne, które stanowią podstawę oceny przydatności terenów do zabudowy oraz identyfikacji ograniczeń środowiskowych.

2.2.1. Ustalenia obowiązujących MPZP

Gmina Dobrzyca jest w całości pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym w pierwszej kolejności odwołano się do wartości wynikających z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia te odnoszą się do kategorii odpowiadających „standardom urbanistycznym” (WIZ, WPZ, WPBC, maksymalna wysokość zabudowy).

W konsekwencji zasadniczym punktem odniesienia dla parametrów przyjmowanych w planie ogólnym stały się:

- funkcje terenów określone w obowiązujących mpzp,
- dopuszczalne formy zabudowy i zagospodarowania,
- wskaźniki intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej,
- ustalenia dotyczące ochrony środowiska, krajobrazu, dziedzictwa kulturowego oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Parametry w planie ogólnym są zatem uporządkowaniem rozwiązań przyjętych w obowiązujących mpzp, przy zachowaniu ich podstawowych założeń funkcjonalnych i przestrzennych. Przyjęto regułę ciągłości: tam, gdzie MPZP przewidują konkretne progi, stanowią one punkt odniesienia dla POG. W szczególności w zakresie WPBC dopuszczono przyjęcie wartości niższej niż poziom rozporządzenia wyłącznie na obszarach już objętych MPZP, jednak nie niższej niż najwyższy WPBC obowiązujący w tych planach na danym obszarze. Rozwiązanie to zapewnia zachowanie dorobku obowiązujących planów i spójność parametrów w układzie przestrzennym gminy.

2.2.2. Cechy stanu istniejącego

Drugą grupą przesłanek były cechy stanu istniejącego, w tym:

- rzeczywisty sposób zagospodarowania terenów (stopień zabudowy, skala obiektów, rodzaj użytkowania),
- faktyczne warunki środowiskowe (układ cieków, zadrzewień, terenów podmokłych, form ochrony przyrody),
- funkcjonowanie układu komunikacyjnego i dostępność do infrastruktury społecznej,
- rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych i rolniczych.

Parametry przyjęte w planie ogólnym odzwierciedlają rzeczywistość ukształtowaną strukturę przestrzenną, tak aby nie wymuszać zmian sprzecznych z utrwalonym charakterem zabudowy, a jednocześnie umożliwiać racjonalne uzupełnienia i przekształcenia.

2.2.3. Dokumenty polityki przestrzennej i analizy

Przy doborze parametrów uwzględniono także:

- ustalenia dokumentów strategicznych gminy (w szczególności Strategii Rozwoju),
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- analizy demograficzne i osadnicze oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- analizy chłonności terenów wynikające z obowiązujących mpzp.

Parametry planu ogólnego zostały ukształtowane tak, aby zapewnić spójność z kierunkami rozwoju określonymi w dokumentach wyższego rzędu oraz racjonalność w zakresie możliwości i tempa zagospodarowania terenów.

2.2.4. Uwzględnienie uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych

Dobór parametrów w planie ogólnym gminy Dobrzyca pozostaje ściśle powiązany z wynikami opracowania ekofizjograficznego oraz analizą uwarunkowań środowiskowych i krajobrazowych. W szczególności:

- na terenach o podwyższonych walorach krajobrazowych, w sąsiedztwie dolin cieków, obszarów o zwiększonej retencji, zadrzewień śródpolnych i kompleksów leśnych obniżono dopuszczalną intensywność zabudowy oraz zwiększono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- w strefach narażonych na zagrożenia środowiskowe (np. podtopienia, wysoki poziom wód gruntowych, obszary o szczególnym znaczeniu dla retencji) ograniczono lub wyłączono możliwość lokalizacji nowej zabudowy, kierując rozwój inwestycyjny do obszarów o lepszych parametrach środowiskowych.

W strefach:

- SN (zieleń i rekreacja) – parametry podporządkowano funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej, kładąc nacisk na wysoki udział PBC i ograniczenie zabudowy kubaturowej,
- SO (otwarta) – przyjęto zasadę utrzymania otwartego charakteru krajobrazu, dopuszczając jedynie wybrane formy zagospodarowania (rolnictwo, leśnictwo, urządzenia gospodarki wodnej i OZE) w sposób nienaruszający ciągłości systemów przyrodniczych,
- SR/SZ – parametry dostosowano do potrzeb produkcji rolnej i siedlisk zagrodowych, z zachowaniem buforów środowiskowych i krajobrazowych w stosunku do sąsiednich stref zabudowy mieszkaniowej i terenów o podwyższonej wrażliwości.

W strefach infrastrukturalnych i komunikacyjnych (SI, SK) wskaźniki dostosowano do:

- wymogów technicznych i bezpieczeństwa (np. parametrów dróg, obiektów infrastruktury),
- konieczności zachowania stref ochronnych (np. w sąsiedztwie cmentarzy, obiektów wodno-ściekowych, linii energetycznych),
- minimalizowania konfliktów z zabudową mieszkaniową oraz terenami cennymi przyrodniczo.

2.2.5. Wnioski instytucji i osób prywatnych.

W toku prac planistycznych uwzględniono również wnioski:

- organów administracji rządowej i samorządowej,
- instytucji publicznych zlokalizowanych na terenie gminy,
- osób prywatnych i przedsiębiorców.

Wszystkie wnioski podlegały analizie pod kątem:

- zgodności z polityką przestrzenną gminy wyrażoną w dokumentach strategicznych i dotychczasowych ustaleniach planistycznych,
- uwarunkowań ekofizjograficznych, w tym ograniczeń środowiskowych i krajobrazowych,
- realnych możliwości infrastrukturalnych (technicznych i komunikacyjnych),
- wpływu na ład przestrzenny oraz interes publiczny w rozumieniu art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W przypadkach uzasadnionych – tj., gdy proponowane rozwiązania pozostawały w zgodzie z założeniami polityki przestrzennej gminy, nie naruszały ładu przestrzennego oraz nie prowadziły do nieproporcjonalnego uprzywilejowania interesu jednostkowego kosztem interesu publicznego – wnioski stały się podstawą dostosowania parametrów (między innymi wysokości zabudowy, intensywności zabudowy czy minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej) w poszczególnych strefach.

W pozostałych przypadkach, tj., gdy analiza wykazała kolizję z uwarunkowaniami środowiskowymi, infrastrukturalnymi bądź z zasadą zachowania ładu przestrzennego, wnioski

uwzględniono jedynie częściowo albo odstąpiono od ich realizacji. Pozwoliło to zachować równowagę pomiędzy indywidualnymi oczekiwaniami właścicieli nieruchomości a nadrzędnym obowiązkiem kształtowania przestrzeni w sposób służący ogółowi mieszkańców gminy.

2.2.6. Zasady metodyczne doboru wskaźników

Wartości wskaźników urbanistycznych – maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – ustalono w planie ogólnym gminy Dobrzyca zgodnie z zasadą adekwatności i proporcjonalności do funkcji oraz uwarunkowań poszczególnych stref planistycznych.

Oznacza to, że parametry zostały przypisane do stref w sposób:

- zróżnicowany funkcjonalnie – odmienny dla zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ), zagrodowej (SZ), usługowej (SU), gospodarczej (SP), produkcji rolnej (SR), zieleni i rekreacji (SN) oraz stref infrastrukturalnych (SI, SC),
- spójny przestrzennie – z uwzględnieniem charakteru i skali zabudowy na terenach przyległych oraz relacji do stref o wyższej wrażliwości środowiskowej,
- realny inwestycyjnie – oparty na istniejących warunkach technicznych i możliwościach infrastrukturalnych, wynikających z ustaleń obowiązujących mpzp oraz faktycznego stanu zagospodarowania,
- zrównoważony środowiskowo – tak, aby nie przekraczał chłonności przestrzennej obszarów zabudowanych, nie powodował nadmiernej urbanizacji terenów otwartych i umożliwiał utrzymanie wymaganych udziałów powierzchni biologicznie czynnej.

Parametry te mają charakter ramowy – wyznaczają górne i dolne granice dopuszczalnych wartości, które podlegają uszczegółowieniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na pełne pokrycie gminy planami miejscowymi i brak praktycznego stosowania decyzji o warunkach zabudowy, wskaźniki planu ogólnego nie stanowią samodzielnej podstawy realizacji zabudowy, lecz służą przede wszystkim jako wspólny punkt odniesienia dla zmian i sporządzania mpzp.

2.2.7. Zasada kontynuacji i ujednolicenia wskaźników

Wskaźniki przyjęte w planie ogólnym odzwierciedlają dotychczasową praktykę planistyczną gminy Dobrzyca, w szczególności:

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- ukształtowaną skalę i formę istniejącej zabudowy w poszczególnych miejscowościach,
- przyjęte dotąd standardy kształtowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zagrodowej i gospodarczej.

Dla terenów o ukształtowanej zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej czy usługowej zachowano wartości zbliżone do obecnie obowiązujących, umożliwiając kontynuację dotychczasowych form zagospodarowania bez nadmiernej intensyfikacji, która mogłaby naruszyć ład przestrzenny lub proporcje między zabudową a terenami wolnymi.

W przypadkach, w których obowiązujące mpzp przewidywały wskaźniki odstające od typowych wartości dla danego rodzaju zabudowy (np. z uwagi na specyficzne położenie, funkcję lub ograniczenia środowiskowe), dopuszczono indywidualne dostosowanie parametrów w gminnym katalogu stref – w granicach wynikających z analizy przestrzennej oraz ustaleń ekofizjograficznych. W takich sytuacjach plan ogólny nie narzuca jednolitej wartości, lecz wskazuje przedział dopuszczalnych parametrów, który może być zawężany w mpzp do wartości adekwatnych dla konkretnego obszaru.

Na terenach przewidywanych do nowej zabudowy lub intensywniejszych przekształceń wskaźniki określono z pewną rezerwą rozwojową, pozwalającą na elastyczne kształtowanie ustaleń mpzp, przy zachowaniu:

- relacji do sąsiednich stref (w szczególności mieszkaniowych i zieleni),
- zasad ładu przestrzennego,
- uwarunkowań infrastrukturalnych i środowiskowych.

Zasada „minimum w planie ogólnym – uszczegółowienie w mpzp” oznacza, że plan ogólny:

- wyznacza ramy (maksima i minima wskaźników, kierunkowy profil zabudowy),
- natomiast konkretne wartości oraz ewentualne odstępstwa są ustalane na poziomie mpzp, po uwzględnieniu szczegółowych analiz lokalnych.

2.2.8. Brak wymogu parametrów dla SG/SO/SK.

Dla stref górnictwa (SG), otwartej (SO) i komunikacyjnej (SK) nie przewiduje się w POG ustalania omawianych parametrów. Ewentualne wartości szczegółowe określą MPZP.

Tak ukształtowany system parametrów ma zapewnić, aby rozwój zabudowy w gminie Dobrzyca następował w sposób proporcjonalny do chłonności środowiskowej i infrastrukturalnej, przy jednoczesnym utrzymaniu ładu przestrzennego i czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Oznacza to w szczególności, że intensyfikacja zabudowy jest kierowana przede wszystkim do obszarów już wyposażonych w infrastrukturę techniczną i społeczną, a ograniczana na terenach o podwyższonej wrażliwości przyrodniczej, krajobrazowej lub o kluczowym znaczeniu dla gospodarki rolnej i retencji. Parametry przypisane do poszczególnych stref planistycznych sprzyjają koncentracji funkcji w wyznaczonych ośrodkach osadniczych, zapobiegają rozpraszaniu zabudowy oraz nadmiernemu wydłużaniu sieci infrastrukturalnych, co przekłada się na racjonalizację kosztów publicznych. Jednocześnie system ten zwiększa przejrzystość i przewidywalność działań planistycznych – zarówno dla mieszkańców, jak i inwestorów – wyznaczając jasne granice dopuszczalnych przekształceń, a tym samym umożliwiając prowadzenie polityki przestrzennej gminy w sposób stabilny, zrównoważony oraz lojalny wobec interesu publicznego i prawa własności.

2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową został szczegółowo opisany w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758). Zgodnie z wytycznymi wskazanymi w powyższym dokumencie wyznaczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobrzyca.

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Obecnie najnowsze dostępne dane dotyczą roku 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła 7 542 mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Dobrzyca w 2044 r. wynosić będzie 5 904 osób. Liczba mieszkańców w roku 2044, powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 5904 + 5\% \times 5904 = 6199 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (PUM_0)

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan rok 2024) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Dobrzyca wynosi 233 994 m².

$$PUM_{20} = 233\,994 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na rok 2024):

$$P_0 = 31,02 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} - 25,96 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-20} - 24,33 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = 3 * 31,02 - 2 * 25,96 = 93,06 - 51,92 = 41,14 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = 2 * 31,02 - 24,33 = 62,04 - 24,33 = 37,71 \text{ m}^2/\text{os}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), w przypadku, gdy prognozowa powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, obliczona zgodnie z przepisami (P_{20}), jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40. Przyjęto zatem wartość 41,14.

$$ZAP = 6199 - \frac{233\,994}{41,14} = 6199 - 5687 = 512 \text{ os.}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) plan ogólny gminy Dobrzyca musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych **nie może być mniejsza niż 358 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 665 os. (130% zapotrzebowania).**

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

2.4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Gmina Dobrzyca jest w całości objęta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Celem analizy było więc określenie chłonności terenów, na których dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Przez chłonność rozumie się liczbę osób, które potencjalnie mogą zamieszkać na danym terenie, przy uwzględnieniu aktualnego stopnia zagospodarowania, istniejącej zabudowy oraz ustaleń planu miejscowego, w szczególności wskaźników intensywności zabudowy.

2.4.1. Obliczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz funkcji z nimi łączonych

W celu określenia potencjalnej chłonności terenów mieszkaniowych obliczono wskaźnik korelacji, który odzwierciedla relację pomiędzy istniejącą liczbą mieszkańców a powierzchnią terenów zabudowanych. Wskaźnik ten pozwala określić średnią liczbę mieszkańców przypadających na jednostkę powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej (1 ha) i stanowi podstawę dalszych obliczeń chłonności.

Do obliczenia wskaźnika korelacji wykorzystano następujące dane:

- liczbę istniejących budynków mieszkalnych – L_{bud} ,
- powierzchnię terenów zabudowanych – P_{zab} ,

- przeciętną liczbę osób na jedno mieszkanie w roku 2024, na podstawie danych Banku Danych Lokalnych – L_{os} ,
- liczbę mieszkańców w budynkach – obliczoną jako iloczyn liczby budynków i przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie – L_m .

Wskaźnik korelacji obliczono według wzoru:

$$W_{kor} = \frac{L_{bud} * L_{os}}{P_{zab}}$$

gdzie:

W_{kor} – wskaźnik korelacji [os/ha],

L_{bud} – liczbę istniejących budynków mieszkalnych [-],

L_{os} – przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie [-],

P_{zab} – suma powierzchni zabudowanych terenów mieszkaniowych [ha].

Na podstawie wartości wskaźnika korelacji oraz parametrów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obliczono chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Zestawienie danych wejściowych i wyników obliczeń przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 1. Wskaźniki korelacji obliczone dla terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach MPZP

Lp.	Symbol w MPZP	Ilość budynków mieszkalnych na danym terenie	Suma powierzchni zabudowanych terenów mieszkalnych na danym terenie [m ²]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Liczba mieszkańców w budynkach [os.]	Wskaźnik korelacji [os./ha]
		L_{bud}	P_{zab}	L_{os}	L_m	W_{kor}
1	MN, MNW	808	914 997,92	3,38	2 731	29,85
2	MN-U, MN/U, MN/UR, MNW-U	50	114 011,45	3,38	169	14,82
3	U/UR/MN, UT/MN/U	1	3 207,77	3,38	3	10,54
4	RM, RZM, MR	853	4 300 285,10	3,38	2 883	6,70
5	RM/U, RM/UT	4	13 299,68	3,38	14	10,17

Źródło: opracowanie własne

Na obszarze gminy Dobrzyca obowiązuje ponad 30 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzonych w różnych okresach i w oparciu o odmienne standardy planistyczne. Wyznaczone w nich tereny o funkcjach mieszkaniowych i zagrodowych naturalnie cechują się zróżnicowaniem oznaczeń, parametrów oraz sposobów definiowania przeznaczeń. Z tego względu, przy obliczaniu chłonności na podstawie mpzp, konieczne było ich pogrupowanie według wspólnych cech funkcjonalnych, tak aby możliwe było zastosowanie jednolitych parametrów obliczeniowych. Wzięto pod uwagę funkcje dominujące (tab. 1). Oddzielnie ujęto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny, w których funkcja mieszkaniowa występuje łącznie z usługami. Wydzielono

również tereny, w których funkcja usługowa jest nadrzędna, a zabudowa mieszkaniowa ma charakter uzupełniający. Analogiczny podział zastosowano dla terenów zabudowy zagrodowej.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy zagrodowej (RZM) odnotowano względnie porównywalną liczbę istniejących budynków mieszkalnych. Jednocześnie powierzchnia terenów RZM jest niemal 4,5-krotnie większa niż powierzchnia terenów MN, co przekłada się na znacząco niższe zagęszczenie zabudowy. W konsekwencji obliczony wskaźnik korelacji (wyrażający liczbę mieszkańców na hektar) wykazuje istotne zróżnicowanie między tymi kategoriami terenów. Różnice te są konsekwencją tego, że zabudowa zagrodowa jest bardziej rozproszona, mniej intensywna i zwykle realizowana na znacznie większych działkach niż zabudowa mieszkaniowa.

Z uwagi na brak określenia maksymalnej intensywności zabudowy w części obowiązujących mpzp (dla funkcji terenów MN, MNW i RZM, RM), dla potrzeb obliczeń przyjęto wskaźnik intensywności równy najwyższej wartości występującej w pozostałych planach (tab. 2). Umożliwiło to zachowanie jednolitych zasad szacowania chłonności oraz porównywalności pomiędzy poszczególnymi kategoriami terenów. W części planów miejscowych, zwłaszcza dla terenów o funkcjach łączonych (U/UR/MN, UT/MN/U, RM/U, RM/UT), nie określono maksymalnej intensywności zabudowy ani pozostałych parametrów kształtowania zabudowy. W takich przypadkach, dla potrzeb obliczeń chłonności, przyjęto intensywność równą wskaźnikowi powierzchni zabudowy.

W celu określenia wskaźników faktycznego wykorzystania terenu pod zabudowę przeanalizowano nie tylko liczbę istniejących budynków, lecz również udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek ewidencyjnych oraz strukturę zagospodarowania poszczególnych funkcji terenów. Uwzględniono powierzchnie potrzebne na dojazdy wewnętrzne, podwórza, miejsca składowania odpadów oraz budynki gospodarcze, które w istotny sposób ograniczają możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Wykazano, że działki przeznaczone pod zabudowę zagrodową (RZM) są przeciętnie znacznie większe niż działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN), a znaczna część ich powierzchni zajmowana jest przez zabudowania gospodarcze i inwentarskie. Ponadto duże połacie działek zagrodowych pozostają niezagospodarowane, co dodatkowo obniża faktyczne zagęszczenie zabudowy. Zestawienie tych elementów pozwoliło na przyjęcie wskaźników faktycznego wykorzystania terenu adekwatnych do charakteru poszczególnych grup funkcjonalnych.

Analogiczna sytuacja występuje na terenach o funkcjach łączonych, takich jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (MN/U) czy zabudowa zagrodowa z usługami (RM/U). W tych przypadkach wskaźnik powierzchni zabudowy oraz potencjalna intensywność zabudowy są wyższe niż na terenach przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową. Ponieważ część powierzchni działek zajmuje zabudowa usługowa oraz infrastruktura jej towarzysząca, przyjęto wskaźnik faktycznego wykorzystania terenu niższy o 0,1 w stosunku do wartości zastosowanych dla terenów MN i RM.

Na podstawie zebranych danych dotyczących istniejącej zabudowy mieszkaniowej obliczono wskaźnik korelacji, określający liczbę mieszkańców przypadających na 1 ha terenów zabudowy mieszkaniowej.

W obliczeniach przyjęto, że potencjalna liczba mieszkańców możliwa do lokalizacji na terenach niezabudowanych jest uzależniona od powierzchni tych terenów ($P_{niezab.}$), wartości wskaźnika korelacji określającego liczbę mieszkańców przypadających na 1 ha zabudowy mieszkaniowej ($W_{kor.}$), maksymalnej intensywności zabudowy wynikającej z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego (I_{max}), a w przypadku terenów o funkcji mieszanej – również od udziału powierzchni możliwej do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową (U_m).

Chłonność obliczono według wzoru:

$$Ch = P_{niezab} * W_{kor} * I_{max} * U_m$$

gdzie:

Ch – chłonność terenu [os.],

P_{niezab} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha],

W_{kor} – wskaźnik korelacji [os./ha],

I_{max} – maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami MPZP [–],

U_m – udział powierzchni terenu możliwy do wykorzystania pod funkcję mieszkaniową [–].

Otrzymany wynik określa orientacyjną liczbę osób, które mogą potencjalnie zamieszkać na analizowanym terenie, przy założeniu pełnego wykorzystania dopuszczalnych parametrów zabudowy i rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w strukturze zagospodarowania.

Tabela 2. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych

Lp.	Symbol	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Maksymalna intensywność zabudowy - zgodnie z obowiązującymi MPZP	Chłonność [os.]
		P_{niezab}	U_m	W_{kor}	I_{max}	Ch
1	MN, MNW	1 164 590,43	0,80	29,85	0,8	2224,65
2	MN-U, MN/U, MN/UR, MNW-U	360 364,34	0,70	14,82	1,5	560,88
3	U/UR/MN, UT/MN/U	10 667,28	0,40	10,54	0,5	2,25
4	RM, RZM, MR	1 835 393,42	0,50	6,70	0,8	492,22
5	RM/U, RM/UT	562,57	0,40	10,17	0,5	0,11
SUMA						3280

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową oraz funkcji z nimi mieszanych, dopuszczających realizację zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynosi 3280 osób. Wartość ta stanowi 640,63% zapotrzebowana na nową zabudowę.

2.4.2. Obliczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy wielorodzinnej i/lub usług.

W celu oszacowania chłonności terenów niezabudowanych w granicach terenów mieszkaniowych wielorodzinnych (MW lub MW/U), zastosowano odmienną metodykę obliczeniową niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej. Wynika to ze specyfiki zabudowy wielorodzinnej oraz konieczności uwzględnienia wewnętrznej struktury powierzchni użytkowych budynków.

Dla wyznaczenia potencjalnej liczby mieszkańców przyjęto następujące założenia:

- wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową (U_m) – z uwagi na możliwość lokalizacji także innych funkcji zgodnych z profilem strefy SW: 0,6,
- maksymalna intensywność zabudowy (I_{max}) – zgodnie z ustaleniami mpzp: 2,4,
- wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy (W_{puz}) – przyjęty jako typowy dla zabudowy wielorodzinnej: 0,7,
- udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne (W_{pum}) – z uwagi na części wspólne, pomieszczenia techniczne typowe dla zabudowy wielorodzinnej oraz możliwość lokalizacji usług w parterze: 0,6,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (P_{pum}) – zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych w roku 2024: 105 m²,
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie (L_{os}) – zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych w roku 2023: 3,38.

W pierwszym kroku wyznaczono powierzchnię użytkową mieszkań (P_{um}) poprzez przemnożenie szeregu wskaźników odnoszących się do charakterystyki zabudowy wielorodzinnej oraz możliwości zagospodarowania terenu, według poniższego wzoru. Otrzymany wynik przedstawiono w tabeli nr 3.

$$P_{um} = P_{niezab} * U_m * I_{max} * W_{puz} * W_{pum}$$

gdzie:

P_{um} – powierzchnia użytkowa mieszkań [m],

P_{niezab} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m²],

U_m – udział powierzchni terenu możliwy do wykorzystania pod funkcję mieszkaniową [–],

I_{max} – maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami MPZP [–],

W_{puz} – wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy [–],

W_{pum} – udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne [–].

Tabela 3. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych dla MW i MW/U w granicach MPZP

Lp.	Symbol w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami POG [os./ha]	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy	Udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne	Pow. użytkowa mieszkań [m ²]
		P_{niezab}	U_m	I_{max}	W_{puz}	W_{pum}	P_{um}
1	MW	66 578,03	0,6	2,4	0,7	0,6	40266,39
2	MW/U	3 706,93	0,6	2,0	0,7	0,6	1868,29

Źródło: opracowanie własne

W kolejnym kroku, na podstawie obliczonej powierzchni użytkowej mieszkań P_{um} , oszacowano potencjalną liczbę mieszkań, a następnie możliwą liczbę mieszkańców, przy założeniu średniej powierzchni użytkowej jednego mieszkania oraz przeciętnej liczby osób przypadających na lokal, co przedstawia poniższy wzór.

$$Ch = \frac{P_{um}}{P_{pum}} * L_{os}$$

gdzie:

Ch- chłonność terenu [os.],

P_{um} – powierzchnia użytkowa mieszkań [m^2],

P_{pum} – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m^2],

L_{os} – przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r.

Dane i wskaźniki wykorzystane do obliczeń oraz uzyskany wynik zestawiono w poniższej tabeli (tab. 4).

Tabela 4. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW i MW/U) w granicach MPZP

Lp.	Symbol w POG	Pow. użytkowa mieszkań [m^2]	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m^2]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Chłonność terenu [os.]
		P_{um}	P_{pum}	L_{os}	Ch
1	MW	40266,39	105	3,38	1296,19
2	MW/U	1868,29	105	3,38	60,14
				SUMA	1356

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę wielorodzinną i/lub usług, zlokalizowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynosi 1356 osób. Wartość ta stanowi 264,84% zapotrzebowana na nową zabudowę.

2.4.3. Podsumowanie obliczeń

Przeprowadzona analiza chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących na obszarze gminy planach miejscowych obejmowała wszystkie grupy funkcjonalne: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), zabudowę zagrodową (RZM), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW) oraz tereny o funkcjach łączonych (MN/U, RM/U, MW/U).

Wysoki potencjał rozwoju wykazują tereny oznaczone symbolem MN i MNW, które charakteryzują się dużą powierzchnią niezabudowaną oraz najwyższą wartością wskaźnika korelacji. Niewielką chłonność odnotowano natomiast na terenach RM/U, RM/UT, U/UR/MN, UT/MN/U, co wynika z wielofunkcyjnego charakteru tych stref, w których zabudowa mieszkaniowa traktowana jest jako funkcja uzupełniająca i która może stanowić jedynie część ogólnej struktury użytkowania terenu. Z kolei tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW i MW/U) cechują się wysoką intensywnością potencjalnej zabudowy oraz dużymi możliwościami realizacji powierzchni użytkowej mieszkań.

Podsumowując, największy udział w potencjale demograficznym gminy mają tereny MN oraz MW, natomiast tereny RZM i funkcje łączone wnoszą znacznie mniejszy wkład z uwagi na ich rozproszony, usługowy lub zagrodowy charakter zagospodarowania. Wyniki te odzwierciedlają zarówno ustalenia obowiązujących mpzp, jak i rzeczywiste uwarunkowania przestrzenne, a zastosowana metodyka pozwala na porównywalne i rzetelne określenie chłonności poszczególnych kategorii terenów. Ustalono zatem, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych wynosi 4636 osób, co stanowi 905,46% zapotrzebowania na nową zabudowę.

2.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach mieszkaniowych planu ogólnego gminy

Poniższa analiza określa chłonność mieszkaniowych terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w planie ogólnym. Zastosowano metodykę analogiczną do zawartej w podpunkcie 2.4 przy analizie chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Analiza została wykonana w celu umożliwienia porównania powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących mpzp z powierzchnią stref mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym oraz oceny różnic w ich potencjale rozwojowym.

Dla stref mieszkaniowych opartych na zabudowie jednorodzinnej (SJ, SZ) wyznaczono wskaźnik korelacji odzwierciedlający relację pomiędzy istniejącą liczbą mieszkańców a powierzchnią terenów zabudowanych; wskaźnik ten obliczono na podstawie liczby budynków mieszkalnych, przeciętnej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie (BDL 2024) oraz powierzchni terenów zabudowanych.

Zestawienie danych wejściowych i wyników obliczeń przedstawiono w tabeli poniżej (tab. 5).

Tabela 5. Wskaźniki korelacji obliczone dla stref mieszkaniowych (SJ i SZ) w planie ogólnym

Lp.	Strefa planistyczna w POG	Ilość budynków mieszkalnych na danym terenie	Suma powierzchni zabudowanych terenów mieszkalnych na danym terenie [m ²]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Liczba mieszkańców w budynkach [os.]	Wskaźnik korelacji [os./ha]
		L_{bud}	P_{zab}	L_{os}	L_m	W_{kor}
1	SJ	883	1 096 116,99	3,38	2 985	27,23
2	SZ	839	3 868 517,33	3,38	2 836	7,33

Źródło: opracowanie własne

Uwzględniając prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, przyjęto, że funkcja mieszkaniowa stanowi dla SJ - 80% potencjalnego zagospodarowania, dla SZ – 50% (tab. 6).

Tabela 6. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w strefach planu ogólnego

Lp.	Strefa planistyczna w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Dominująca intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami POG	Chłonność [os.]
		<i>P_{niezab}</i>	<i>U_m</i>	<i>W_{kor}</i>	<i>I_{max}</i>	<i>Ch</i>
1	SJ	1 770 958,21	0,80	27,23	0,8	1671,34
2	SZ	1 172 017,03	0,50	7,33	0,7	300,70
					SUMA	1972

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową w strefach SJ i SZ, wynosi 1972 osoby.

Dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) również zastosowano metodę obliczeń analogiczną do tej wykorzystanej w rozdziale 2.4 dla terenów MW i MW/U, opartą na odmiennym podejściu niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej (tab. 7).

Tabela 7. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych dla SW w granicach planu ogólnego gminy

Lp.	Symbol w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami POG [os./ha]	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy	Udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne	Pow. użytkowa mieszkań [m ²]
		<i>P_{niezab}</i>	<i>U_m</i>	<i>I_{max}</i>	<i>W_{puz}</i>	<i>W_{pum}</i>	<i>P_{um}</i>
1	SW	66 530,44	0,6	2,4	0,7	0,6	40237,61

Źródło: opracowanie własne

Analogicznie do obliczeń w rozdziale 2.4, na podstawie obliczonej powierzchni użytkowej mieszkań *P_{um}*, oszacowano potencjalną liczbę mieszkań, a następnie możliwą liczbę mieszkańców, przy założeniu średniej powierzchni użytkowej jednego mieszkania oraz przeciętnej liczby osób przypadających na lokal. Dane i wskaźniki wykorzystane do obliczeń oraz uzyskany wynik zestawiono w poniższej tabeli (tab. 8).

Tabela 8. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW i MW/U) w granicach MPZP

Lp.	Symbol w POG	Pow. użytkowa mieszkań [m ²]	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Chłonność terenu [os.]
		<i>P_{um}</i>	<i>P_{pum}</i>	<i>L_{os}</i>	<i>Ch</i>
1	SW	40 237,61	105	3,38	1295,27
				SUMA	1295

Źródło: opracowanie własne

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania przestrzenne skutkują znacznym uporządkowaniem oraz racjonalizacją powierzchni przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łączna powierzchnia terenów mieszkaniowych w strefach SJ i SZ jest mniejsza o 42,9 ha niż powierzchnia terenów MN, MN/U, RM i RZM i innych mieszkaniowych, ustalonych w mpzp. Największe redukcje dotyczą terenów zabudowy zagrodowej. W planie ogólnym ograniczono ich powierzchnię aż o 66,4 ha. Dotyczy to obszarów od lat nieaktywowanych inwestycyjnie, często występujących w postaci długich pasów przydrogowych, sprzyjających powstawaniu drugiej linii zabudowy i niekontrolowanych dróg wewnętrznych, co generuje dodatkowe koszty infrastrukturalne i prowadzi do nieefektywnego rozwoju przestrzennego. Jednocześnie w strefie mieszkaniowej SJ, dodano 23,5 ha nowych terenów, wynikających z uwzględnienia wniosków i realnych potrzeb inwestycyjnych mieszkańców.

W przypadku zabudowy wielorodzinnej ujętej w strefach SW utrzymano zbliżony poziom chłonności w stosunku do mpzp, mimo ograniczenia powierzchni terenów przeznaczonych pod tę funkcję – co pozwoliło zachować równowagę pomiędzy efektywnym wykorzystaniem terenu a potrzebami rozwojowymi gminy. **Tym samym łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową została obniżona z 4636 do 3267 osób.**

Powyższe zmiany pozostają w pełni uzasadnione w kontekście bardzo wysokiej nadwyżki chłonności zabudowy mieszkaniowej wynikającej z obowiązujących miejscowych planów, która wynosi 905,46% i wielokrotnie przekracza prognozowane potrzeby demograficzne gminy. Plan ogólny, poprzez redukcję nadmiernych rezerw przestrzennych oraz uporządkowanie układu funkcjonalnego, zapewnia bardziej racjonalne i zrównoważone kształtowanie przestrzeni.

2.6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), poza terenami mieszkaniowymi wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W dalszej części analizy określono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych poza granicami terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje mieszkaniowe, a objętych obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ). Ocenę przeprowadzono w oparciu o aktualne zagospodarowanie terenu oraz obowiązujące uwarunkowania przestrzenne, przyjmując analogiczne założenia metodyczne jak w przypadku terenów objętych mpzp oraz obliczeń wykonanych dla wszystkich stref mieszkaniowych planu ogólnego.

Obszar uzupełnienia zabudowy został rozszerzony łącznie o 22,35 ha, z czego 20,15 ha stanowią nowe, niezabudowane tereny mieszkaniowe wyznaczone w strefach SJ, SZ i SW. Rozszerzenie to mieści się w dopuszczalnym limicie zwiększenia powierzchni OUZ o maksymalnie 25% w stosunku do OUZ wyjściowego, który wynosi 89,15 ha, zgodnie z § 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2024 r. (Dz.U. 2024 poz. 729).

W obliczeniach chłonności, dotyczących terenów niezabudowanych w OUZ poza terenami mieszkaniowymi w mpzp zastosowano identyczny sposób wyznaczania wskaźnika korelacji jak w rozdziale 2.4, oparty na liczbie budynków mieszkalnych, przeciętnej liczbie osób przypadających na jedno mieszkanie (BDL 2024) oraz powierzchni wszystkich terenów zabudowanych w strefach mieszkaniowych. Zestawienie danych wejściowych i wyników obliczeń przedstawiono w tabeli nr 5 w rozdziale 2.5.

Uwzględniając prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, przyjęto, że funkcja mieszkaniowa stanowi dla SJ - 80% potencjalnego zagospodarowania, dla SZ – 50% (tab. 9). Powierzchnia terenów niezabudowanych dotyczy terenów, na które OUZ został rozszerzony, a w planach miejscowych przeznaczenie terenu jest inne niż mieszkaniowe.

Tabela 9. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w OUZ poza terenami mieszkaniowymi w mpzp

Lp.	Strefa planistyczna w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej [m ²]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Dominująca intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami POG	Chłonność [os.]
		<i>P_{niezab}</i>	<i>U_m</i>	<i>W_{kor}</i>	<i>I_{max}</i>	<i>Ch</i>
1	SJ	126 006,54	0,80	27,23	0,8	219,58
2	SZ	8 005,54	0,50	7,33	0,7	2,05
					SUMA	221

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową objętych rozszerzonym OUZ wynosi 221 osób.

Dla stref zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (SW) ponownie zastosowano metodę obliczeń analogiczną do tej wykorzystanej w rozdziale 2.4 dla terenów MW i MW/U, opartą na odmiennym podejściu niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej. Powierzchnia terenów niezabudowanych dotyczy wyłącznie terenów, gdzie OUZ został rozszerzony, a w planach miejscowych przeznaczenie terenu jest inne niż mieszkaniowe (tab. 10).

Tabela 10. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych w strefie SW w rozszerzonym OUZ

Lp.	Symbol w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami POG [os./ha]	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy	Udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne	Pow. użytkowa mieszkań [m ²]
		<i>P_{niezab}</i>	<i>U_m</i>	<i>I_{max}</i>	<i>W_{puz}</i>	<i>W_{pum}</i>	<i>P_{um}</i>
1	SW	10 757,05	0,6	1,5	0,7	0,6	4066,16

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie obliczonej powierzchni użytkowej mieszkań *P_{um}*, oszacowano potencjalną liczbę mieszkań, a następnie możliwą liczbę mieszkańców, przy założeniu średniej powierzchni użytkowej jednego mieszkania oraz przeciętnej liczby osób przypadających na lokal. Dane i wskaźniki wykorzystane do obliczeń oraz uzyskany wynik zestawiono w poniższej tabeli (tab. 11).

Tabela 11. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w OUZ

Lp.	Symbol w POG	Pow. użytkowa mieszkań [m ²]	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m ²]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Chłonność terenu [os.]
		<i>P_{um}</i>	<i>P_{pum}</i>	<i>L_{os}</i>	<i>Ch</i>
1	SW	4066,16	105	3,38	130

Źródło: opracowanie własne

W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów położonych w rozszerzonym OUZ, poza terenami mieszkaniowymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wynosi 351 osób.

2.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych oraz potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Dobrzyca zostało określone w rozdziale 2.3 na podstawie zasad zawartych w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). W wyniku przeprowadzonych obliczeń zapotrzebowanie to wynosi 512 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych oznaczonych symbolami SJ, SZ i SW powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania, tj. między 358 a 665 osobami.

W celu przedstawienia łącznego potencjału rozwoju zabudowy mieszkaniowej zestawiono wartości chłonności terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, chłonności dla wszystkich stref mieszkaniowych wyznaczonych w POG oraz chłonności obliczonej dla terenów mieszkaniowych objętych OUZ, przeznaczonych w miejscowych planach na inne funkcje niż mieszkaniowe.

Łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Dobrzyca, obejmująca zarówno obszary ujęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i tereny położone poza ich granicami, objęte obszarem uzupełnienia zabudowy, wynosi 3367 osób. Oznacza to redukcję chłonności terenów niezabudowanych aż o 1369 osób względem wartości wynikających z obowiązujących mpzp.

Pomimo stwierdzonej nadwyżki chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w ramach opracowania planu ogólnego gminy Dobrzyca dokonano weryfikacji dotychczasowych rezerw terenowych. Część z nich – o łącznej powierzchni około 77,7 ha (tereny MN, RZM oraz funkcje łączone w mpzp) – obejmowała obszary nieaktywowane inwestycyjnie, ukształtowane w postaci nadmiernie szerokich pasów przydrogowych, sprzyjających tworzeniu tzw. drugiej linii zabudowy. Tereny te nie zostały przeniesione do planu ogólnego, a ich przeznaczenie zostało zmienione na inne niż mieszkaniowe.

Jednocześnie, w celu zapewnienia zrównoważonego rozmieszczenia zabudowy oraz umożliwienia realizacji nowych inwestycji w lokalizacjach lepiej dostępnych komunikacyjnie i technicznie, wyznaczono około 23,5 ha nowych terenów mieszkaniowych i zagrodowych. Nowe lokalizacje odpowiadają faktycznym potrzebom mieszkańców, potwierdzonym we wnioskach złożonych w toku procedury planistycznej oraz wykazują realny potencjał realizacyjny w horyzoncie najbliższych kilku lat po uchwaleniu planu ogólnego.

W niniejszym rozdziale określono chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, które nie są objęte ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ). Są to tereny całkowicie nowe, wyznaczone w planie ogólnym w oparciu o zgłoszone wnioski mieszkańców, zidentyfikowane potrzeby inwestycyjne oraz konieczność umożliwienia rozwoju i rozbudowy gospodarstw rolnych. Dotyczą wyłącznie terenów SJ i SZ. W obliczeniach zastosowano identyczny sposób wyznaczania wskaźnika korelacji jak w rozdziale 2.4, oparty na liczbie budynków mieszkalnych, przeciętnej liczbie osób przypadających na jedno mieszkanie (BDL 2024) oraz powierzchni wszystkich terenów zabudowanych w strefach mieszkaniowych. Zestawienie danych wejściowych i wyników obliczeń przedstawiono w tabeli nr 5 w rozdziale 2.5.

Tabela 12. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza terenami mieszkaniowymi w MPZP oraz poza OUZ

Lp.	Symbol w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m ²]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Maksymalna intensywność zabudowy - zgodnie z POG	Chłonność [os.]
		<i>P_{niezab.}</i>	<i>U_{m.}</i>	<i>W_{kor.}</i>	<i>I_{max.}</i>	<i>Ch</i>
1	SJ	23 014,21	0,80	27,23	0,8	40,10
2	SZ	94 487,29	0,50	7,33	0,7	24,24
					Razem	64

Źródło: opracowanie własne

Nowe tereny mieszkaniowe wyznaczone poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza OUZ obejmują łącznie 11,75 ha. W ramach tej powierzchni 2,3 ha przeznaczono pod strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), natomiast 9,45 ha pod strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Dodatkowo jedno gospodarstwo zlokalizowane w pobliżu planowanego przebiegu trasy S11 zostało przeniesione na teren rolniczy bezpośrednio przylegający, o powierzchni 0,6 ha, co zapewnia możliwość jego dalszego funkcjonowania i rozwoju. Łączna chłonność terenów nowo wyznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi 64 osoby.

Przeprowadzona analiza chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wskazuje, że gmina Dobrzyca dysponuje znacznymi rezerwami terenowymi umożliwiającymi realizację nowych inwestycji. Łączna chłonność terenów, obejmująca zarówno obszary ujęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i tereny położone poza terenami przeznaczonymi w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, przekracza prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową.

W ramach opracowania planu ogólnego dokonano jednak racjonalizacji i porządkowania tych rezerw, rezygnując z terenów o niskim potencjale realizacyjnym i wprowadzając nowe lokalizacje, lepiej skomunikowane i zgodne z kierunkami rozwoju gminy. Przyjęte rozwiązania pozwalają zachować równowagę między ilością dostępnych terenów a ich jakością i funkcjonalnością, zapewniając jednocześnie możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w sposób zrównoważony przestrzennie i ekonomicznie.

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

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach planu ogólnego ustala się gminne standardy urbanistyczne, obejmujące w szczególności katalog stref planistycznych. Mogą one również uwzględniać standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym gminy Dobrzyca przyjęto rozwiązanie ograniczające się do opracowania katalogu stref planistycznych, przygotowanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

Gminny katalog stref planistycznych

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych miało na celu:

- zapewnienie spójności planowania przestrzennego poprzez ujednolicenie wartości wskaźników w skali całej gminy,
- zachowanie ciągłości polityki przestrzennej, zwłaszcza w odniesieniu do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- umożliwienie porównywalności i transparentności parametrów przy opracowywaniu kolejnych planów miejscowych,
- racjonalizację procesu inwestycyjnego – stworzenie jasnych ram dla nowych przedsięwzięć, zapewniających przewidywalność i stabilność decyzji planistycznych,
- ochronę ładu przestrzennego i środowiska, poprzez powiązanie wartości wskaźników z rzeczywistymi uwarunkowaniami przyrodniczymi, krajobrazowymi i infrastrukturalnymi.

Gminny katalog stref planistycznych zawiera:

- a) określenie profilu funkcjonalnego stref planistycznych;
- b) ustalenie wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR)
- c) ustalenie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC) – nie mniejszego niż określony w rozporządzeniu (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 2758).

Dopuszcza się określenie:

- a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (SI, SN, SC)
- b) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (SG, SO, SK).

W katalogu każdej strefy planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także parametry urbanistyczne (maksymalna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalny udział powierzchni zabudowanej i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). W wielu strefach przyjęte parametry urbanistyczne zostały ustalone na poziomie zgodnym

z wartościami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co zapewnia ciągłość polityki przestrzennej gminy oraz spójność ustaleń planistycznych. Parametry te stanowią ramy, w których będą musiały mieścić się przyszłe ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednak nie przesądzają o szczegółowym sposobie zagospodarowania każdej działki.

Tym samym plan ogólny pełni funkcję ramowego dokumentu, wyznaczającego granice polityki przestrzennej gminy. Obowiązek zgodności przyszłych planów miejscowych z ustaleniami planu ogólnego będzie podlegał kontroli organu nadzoru wojewody, w szczególności w zakresie przeznaczenia terenów oraz ustalonych wskaźników urbanistycznych

Charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil dodatkowy oraz gminne standardy urbanistyczne została zamieszczona w załączniku nr 1 niniejszego uzasadnienia.

Standardy dostępności infrastruktury społecznej

Podjęto decyzję o rezygnacji z wprowadzenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Wynika to z przeprowadzonej diagnozy, z której jasno wynika, że na terenie gminy funkcjonuje wystarczająca liczba obiektów użyteczności publicznej – szkół, placówek opieki zdrowotnej, instytucji kultury czy obiektów sportowych i rekreacyjnych – zapewniających mieszkańcom odpowiedni poziom usług w skali lokalnej i ponadlokalnej.

Należy podkreślić, że nowe tereny przeznaczone w planie ogólnym pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową zostały zaprojektowane jako uzupełnienie istniejących układów osadniczych. Ich usytuowanie w pobliżu już zurbanizowanych obszarów, z dobrą dostępnością do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, powoduje, że nie powstają ponadnormatywne potrzeby w zakresie usług społecznych. W związku z tym brak jest podstaw do określania formalnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w planie ogólnym.

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

Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Dobrzyca został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2024 r. (Dz.U. 2024 poz. 729), w oparciu o aktualne dane przestrzenne oraz analizę istniejącej struktury osadniczej. Zastosowanie zasad określonych w przepisach pozwoliło na precyzyjne określenie zasięgu terenów, które mogą stanowić racjonalne uzupełnienie istniejącej zabudowy.

OUZ pełni funkcję narzędzia kontrolowanego rozwoju przestrzennego, zapewniającego powiązanie nowej zabudowy z istniejącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, co ogranicza ryzyko niekontrolowanego rozpraszania zabudowy. Wyznaczone obszary sprzyjają utrzymaniu zwartej struktury osadniczej, wzmacniają układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oraz wspierają realizację celów Strategii, w tym poprawę dostępności usług publicznych i jakości życia mieszkańców.

Metodyka wyznaczania granic OUZ

a) Identyfikacja zgrupowań budynków

Wyznaczono zgrupowania ≥ 5 budynków, w których obrys każdego znajduje się w odległości ≤ 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu; uwzględnia się budynki wg KŚT (101, 103, 105, 106, 107, 109, 110).

b) Sposób wyznaczania obszaru

W pierwszej kolejności wyznaczono obszary ograniczone krzywą prowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków tworzących zgrupowania zabudowy. Następnie dodano przyległe obszary o jednostkowej powierzchni do 5000 m², również ograniczone krzywą 50-metrową. Wewnątrz tak powstałego zasięgu wyznaczono krzywą oddaloną o 40 m od jego granicy, po czym od obszaru OUZ odjęto powierzchnie znajdujące się pomiędzy tą krzywą a zewnętrzną granicą obszaru (zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2–5 Rozporządzenia).

c) Dane i aktualność

Informacje o budynkach pochodzą z EGiB oraz bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k.

d) Rozszerzenie OUZ

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, mogą być ograniczane z uwagi na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszcza się również możliwość rozszerzenia granic tych obszarów, jednak nie więcej niż o powierzchnię obliczoną zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p - oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b - oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u - oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u) = 25\% * (5836445,49 - 2270357,77) = 891\,521,93 \text{ m}^2 = \mathbf{89,15 \text{ ha}}$$

Możliwa maksymalna powierzchnia OUZ po rozszerzeniu:

$$P_u + P_p = 2270357,77 + 891521,93 = 3\,161\,879,7 \text{ m}^2 = \mathbf{316,2 \text{ ha}}$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 22,35 ha. Łączna powierzchnia OUZ wynosi 249,37 ha co nie przekracza maksymalnej powierzchni dopuszczonej, obliczonej zgodnie z powyższym wzorem.

Granice częściowo dostosowano do granic działek ewidencyjnych lub ich części, tak aby umożliwić realizację inwestycji w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. W ramach rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono także tereny dotychczas niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie. Zasięg określono częściowo uwzględniając wnioski z procedury planistycznej, dotychczasowe ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego, dostępności sieci uzbrojenia terenu, klasę bonitacyjną gruntu oraz założenia polityki przestrzennej gminy.

4.1. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym fakultatywnie określa się obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z definicją „obszaru zabudowy śródmiejskiej” zawartą w ww. ustawie, należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, umożliwia wprowadzanie dodatkowych zasad dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Po analizie struktury przestrzennej oraz lokalnych uwarunkowań gminy Dobrzyca, odstąpiono od wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

5.1. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy Dobrzyca

Podstawowym dokumentem wyznaczającym ramy polityki przestrzennej gminy Dobrzyca jest „Strategia Rozwoju Gminy Dobrzyca na lata 2024–2030”, przyjęta jako długookresowy dokument planistyczny, obejmujący wymiary społeczny, gospodarczy i przestrzenny, wraz z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustaleniami i rekomendacjami w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej.

Strategia definiuje wizję gminy jako obszaru łączącego tradycyjny, rolniczy charakter z wysoką jakością środowiska przyrodniczego i nowoczesnymi funkcjami gospodarczymi i usługowymi. Dobrzyca ma pełnić rolę atrakcyjnego miejsca zamieszkania, w którym cisza, spokój, dobra jakość środowiska i tereny nadrzeczne Lutyni przyciągają nowych mieszkańców, a rozwój rolnictwa ekologicznego, produktów lokalnych i turystyki wspiera lokalną gospodarkę.

W części strategicznej Strategii wyodrębniono cele strategiczne, wśród których kluczowe znaczenie dla polityki przestrzennej mają:

- Cel strategiczny 3 – „Wysoka jakość przestrzeni i różnorodność środowiska przyrodniczego”,
- Cel strategiczny 4 – „Efektywność świadczenia usług transportowych oraz komunalnych”, a ponadto – w powiązaniu z zagospodarowaniem terenów – Cel strategiczny 1 (usługi publiczne i mieszkalnictwo) oraz Cel strategiczny 2 (rozwój gospodarczy oparty na potencjale endogenicznym). Dla tych celów sformułowano priorytety: „Środowisko i przestrzeń”, „Infrastruktura techniczna”, „Infrastruktura społeczna i mieszkalnictwo” oraz „Konkurencyjność obszaru”.

W ramach polityki przestrzennej Strategia wskazuje w szczególności na potrzebę:

- zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy, w tym obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz dolin cieków,
- rozwijania i porządkowania systemu zieleni urządzonej, zadrzewień śródpolnych i terenów rekreacyjnych,
- ochrony gleb o wysokich klasach bonitacji przed niekontrolowanym przekształcaniem na cele nierolnicze,
- rozwijania błękitno-zielonej infrastruktury oraz działań retencyjnych (w tym budowy zbiornika na Lutyni i obiektów małej retencji), jako odpowiedzi na zdiagnozowane zagrożenie suszą i potrzebę poprawy warunków dla rolnictwa,
- poprawy jakości przestrzeni publicznych, w tym szczególnie rynku w Dobrzycy, parków i terenów rekreacyjnych.

Strategia zawiera ponadto odrębny blok ustaleń i rekomendacji w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze wskazaniem konieczności zachowania tradycyjnych form architektonicznych, materiałów i detalu, adaptacji obiektów zabytkowych z poszanowaniem ich wartości oraz zakazu lokalizowania inwestycji powodujących degradację krajobrazu kulturowego.

Wprost podkreślono znaczenie zespołu pałacowo-parkowego w Dobrzycy, zespołów dworskich i innych obiektów tworzących tożsamość przestrzenną gminy.

Istotnym elementem polityki przestrzennej w Strategii są kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. Wskazano, że pomimo obserwowanego spadku liczby mieszkańców i starzenia się społeczności, istnieje potrzeba rozwoju zabudowy mieszkaniowej:

- dla poprawy jakości warunków zamieszkania (w tym mieszkań dostosowanych do potrzeb osób starszych i osób ze szczególnymi potrzebami),
- dla tworzenia oferty przyciągającej nowych mieszkańców oraz zachęcającej do powrotów,
- w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą techniczną i społeczną oraz w granicach układu osadniczego, przy jednoczesnym poszanowaniu ład przestrzennego i ochronie terenów rolniczych oraz przyrodniczo cennych.

W odniesieniu do systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej Strategia przewiduje m.in.: kompleksową modernizację dróg lokalnych i gminnych, rozwój transportu zbiorowego, rozbudowę sieci dróg rowerowych i chodników, poprawę powiązań z gminami sąsiednimi oraz wykorzystanie planowanej drogi ekspresowej S11 jako czynnika podnoszącego dostępność i atrakcyjność inwestycyjną gminy. W zakresie infrastruktury technicznej wskazano potrzebę dalszej rozbudowy i modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, rozwijania przydomowych oczyszczalni oraz rozwoju OZE, w tym fotowoltaiki, energetyki wiatrowej i instalacji opartych na biogazie i biomasie.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej przedstawiony w Strategii opiera się na:

- wiodącej roli miasta Dobrzyca jako lokalnego ośrodka usługowego, administracyjnego i kulturalnego,
- sieci miejscowości wiejskich o zróżnicowanych funkcjach (mieszkaniowo-rolniczych, mieszkaniowo-usługowych, z elementami funkcji turystyczno-rekreacyjnych),
- dominacji przestrzeni rolniczej przy jednoczesnym wyodrębnieniu obszarów o szczególnych walorach środowiskowych oraz obszarów ważnych dla rozwoju energetyki odnawialnej i retencji wód,
- powiązaniach transportowych wewnątrz gminy i w relacjach z ośrodkami zewnętrznymi.

5.1.1. Przełożenie Strategii na rozwiązania planu ogólnego

Plan ogólny gminy Dobrzyca stanowi narzędzie wdrożenia polityki przestrzennej zdefiniowanej w Strategii Rozwoju Gminy Dobrzyca na lata 2024–2030, w szczególności w części dotyczącej modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz priorytetów „Środowisko i przestrzeń”, „Infrastruktura techniczna”, „Infrastruktura społeczna i mieszkalnictwo” oraz „Konkurencyjność obszaru”.

Przełożenie to następuje przede wszystkim poprzez:

- katalog stref planistycznych (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SG, SO, SK), w którym każdej strefie przypisano profil funkcjonalny oraz parametry zabudowy adekwatne do celów Strategii – koncentracji zabudowy w istniejących ośrodkach, ochrony terenów rolniczych i przyrodniczych, poprawy jakości przestrzeni publicznych oraz rozwoju nowoczesnej infrastruktury technicznej i OZE,
- wyraźne uprzywilejowanie struktur osadniczych miasta Dobrzyca oraz głównych miejscowości wiejskich jako naturalnych ośrodków koncentracji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zgodnie z przyjętym w Strategii modelem hierarchii osadniczej,
- strefowanie środowiskowe – wyodrębnienie stref SO i SN obejmujących tereny o podwyższonych walorach przyrodniczych, krajobrazowych i retencyjnych oraz tereny zieleni

urządzonej i rekreacji – jako materializację kierunków Strategii dotyczących ochrony zasobów środowiska, rozwijania błękitno-zielonej infrastruktury i wzmacniania potencjału rekreacyjno-turystycznego,

- separację funkcji gospodarczych od mieszkaniowych – poprzez wyznaczenie i uporządkowanie stref SP i SU w powiązaniu ze strefą SK, tak aby rozwój działalności gospodarczej (w tym lokalnej przedsiębiorczości i nowych inwestycji) odbywał się w kontrolowanych lokalizacjach, z ograniczeniem konfliktów z zabudową mieszkaniową oraz w zgodzie z kierunkami rozwoju gospodarczego określonymi w Strategii,
- strefy infrastrukturalne SI i SC, w których zapewnia się tereny pod rozwój i modernizację infrastruktury technicznej oraz obiektów cmentarnych, co jest bezpośrednią realizacją celów Strategii w zakresie poprawy jakości usług komunalnych i porządkowania funkcji oszczędnościowych wymaganiach lokalizacyjnych,
- strefę otwartą SO oraz strefę produkcji rolniczej SR, które wdrażają strategiczne kierunki ochrony gruntów rolnych, krajobrazu i retencji, umożliwiając jednocześnie rozwój rolnictwa i energetyki odnawialnej w formach niepowodujących degradacji ładu przestrzennego.

Szczególną rolę pełni obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), który – zgodnie z kierunkami Strategii dotyczącymi poprawy jakości zasobu mieszkaniowego, przyciągania nowych mieszkańców i lepszego wykorzystania istniejącej infrastruktury – został zaplanowany jako narzędzie dogęszczania i domykania istniejących struktur osadniczych, a nie otwierania nowych frontów urbanizacji. OUZ obejmuje wyłącznie tereny logicznie powiązane z tkanką osadniczą oraz siecią infrastruktury, co odzwierciedla strategiczny postulat kompaktowego, uporządkowanego rozwoju przestrzennego.

W konsekwencji plan ogólny materializuje ustalenia Strategii w formie stref, parametrów i zasad zagospodarowania, tworząc ramę struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Dobrzyca, która ma być w dalszym etapie uszczegóławiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.1.2. Strategia – porządkowanie zasobu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej (relokacja puli)

W duchu Strategii Rozwoju Gminy Dobrzyca przyjęto kierunek wyraźnego rozdzielenia funkcji:

- funkcję mieszkaniową porządkuje się w układach ciągłych, powiązanych z usługami i infrastrukturą społeczną,
- funkcje gospodarcze lokuje się w strefach SP i SU, z zachowaniem buforu przestrzennego wobec zabudowy mieszkaniowej.

Z tej perspektywy plan ogólny nie tylko utrzuca dotychczasowe przeznaczenia, lecz porządkuje zasób terenów budowlanych poprzez świadomą relokację puli terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

W gminie Dobrzyca dokonano:

- redukcji ok. 77,7 ha terenów budowlanych (głównie z planu miejscowego z 2006 r.), obejmujących zarówno tereny zabudowy zagrodowej, jak i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- wskazania ok. 23,5 ha nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, zlokalizowanych w miejscach o lepszej dostępności komunikacyjnej i technicznej oraz w powiązaniu z układem usług i stref gospodarczych.

Tereny podlegające „ścięciu” to w szczególności rozległe, od lat niezagospodarowane obszary, które pomimo upływu około 20 lat od uchwalenia planu nie wykazały realnej aktywności inwestycyjnej. Ich cechą charakterystyczną jest znaczna głębokość sięgająca w głąb pól – rzędu 100–150 m od drogi – co w praktyce umożliwia kształtowanie drugiej, a nawet trzeciej linii zabudowy. Taki sposób zagospodarowania:

- prowadzi do rozciągnięcia zabudowy w głąb terenów rolnych,
- skutkuje nieefektywnym wykorzystaniem infrastruktury technicznej (wody, energii elektrycznej), wymagającej wydłużania sieci dla obsługi rozproszonej zabudowy,
- utrudnia kształtowanie czytelnych układów przestrzennych i sprzyja powstawaniu struktur rozproszonych, sprzecznych z kierunkiem kompaktowego rozwoju wskazanym w Strategii.

Nowe ok. 30 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wskazano natomiast:

- w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jako uzupełnienie i domknięcie ciągów osadniczych,
- w miejscach lepiej uzbrojonych lub możliwych do efektywnego uzbrojenia w horyzoncie 2–5 lat,
- w powiązaniu z układem usług publicznych oraz strefami SP/SU, tak aby nowa zabudowa korzystała z istniejącego i planowanego potencjału gospodarczego oraz infrastrukturalnego,
- z poszanowaniem terenów rolnych o wysokich walorach produkcyjnych i obszarów cennych przyrodniczo.

Manewr ten ma charakter relokacji puli terenów budowlanych, a nie prostego zwiększenia rezerwy. W jego wyniku:

- łączna suma terenów budowlanych ulega zmniejszeniu,
- poprawia się jakość lokalizacyjna pozostawionych i nowo wyznaczonych terenów,
- ogranicza się ryzyko powstawania zabudowy w drugiej i trzeciej linii,
- zwiększa się efektywność wykorzystania istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej oraz usługowej.

Kierunek separacji funkcji mieszkaniowej od gospodarczej, koncentracji zabudowy w układach ciągłych oraz uzbrajania wyodrębnionych stref gospodarczych **wynika wprost z ustaleń Strategii (w szczególności rozdziału dotyczącego środowiska, przestrzeni i konkurencyjności obszaru)**. Plan ogólny przekłada te ustalenia na język stref, parametrów i relokacji terenów, porządkując zasób zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w sposób racjonalny z punktu widzenia interesu publicznego, ładu przestrzennego i gospodarki finansami gminy.

5.1.3. Przełożenie Strategii na zapotrzebowanie, chłonność i OUZ

Przełożenie Strategii Rozwoju Gminy Dobrzyca na rozwiązania bilansowe planu ogólnego – w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, chłonności terenów oraz wyznaczenia OUZ – polega na świadomym powiązaniu obliczeń technicznych z celami strategicznymi gminy w sferze mieszkalnictwa, infrastruktury oraz ochrony środowiska.

Strategia – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Strategia identyfikuje szereg szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym:

- konieczność poprawy jakości istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym jego dostosowania do potrzeb osób starszych i osób o szczególnych potrzebach,

- potrzebę stworzenia atrakcyjnej, zróżnicowanej oferty mieszkaniowej, która ma zatrzymywać mieszkańców i przyciągać nowych, korzystając z położenia gminy i poprawiającej się dostępności komunikacyjnej,
- postulat porządkowania i domykania istniejących struktur zabudowy – zamiast rozwoju w formie rozproszonej,
- powiązanie rozwoju mieszkalnictwa z dostępnością infrastruktury społecznej (oświata, zdrowie, rekreacja) i technicznej.

Na tej podstawie przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym – zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 r. – uwzględniono możliwość określenia zapotrzebowania wyższego niż wynikające z czystego wzoru, traktując ten zabieg nie jako instrument ekspansji terytorialnej, lecz jako środek realizacji Strategii: poprawy jakości zasobu mieszkaniowego, wymiany części zabudowy i zapewnienia bufora dla elastycznej reakcji na potrzeby mieszkańców, przy zachowaniu wymogów proporcjonalności i ładu przestrzennego.

Strategia – chłonność terenów

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – zarówno w obowiązujących mpzp, jak i w OUZ – została oceniona z uwzględnieniem:

- strategicznej koncentracji zabudowy w mieście Dobrzyca oraz w wybranych miejscowościach wiejskich pełniących ważniejsze funkcje usługowe,
- możliwości realnego uruchomienia zabudowy w horyzoncie obowiązywania Strategii, z uwagi na uzbrojenie, dostępność komunikacyjną oraz powiązanie z infrastrukturą społeczną,
- konieczności ochrony terenów rolnych wysokiej klasy oraz obszarów o podwyższonej wrażliwości środowiskowej, wskazanych w Strategii jako zasoby o znaczeniu długoterminowym.

Tam, gdzie chłonność wynikająca z obowiązujących mpzp była wysoka, ale rozmieszczona w lokalizacjach odbiegających od preferowanego w Strategii modelu kompaktowej, dobrze obsłużonej zabudowy, plan ogólny:

- porządkuje strukturę rezerw,
- wskazuje priorytetowe obszary realizacji zabudowy,
- a w niektórych przypadkach – poprzez strefowanie i parametry – sygnalizuje konieczność ostrożnego gospodarowania rezerwami, aby nie prowadzić do niekontrolowanego rozpraszania zabudowy.

Chłonność nie jest więc traktowana w oderwaniu od celów Strategii, lecz jako narzędzie ich realizacji – w tym w szczególności: poprawy jakości środowiska zamieszkania, racjonalizacji kosztów infrastrukturalnych i ochrony zasobów środowiskowych.

Strategia – rola i delimitacja OUZ

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) jest kluczowym elementem przełożenia Strategii na język rozwiązań planu ogólnego w wymiarze bilansowym.

W świetle Strategii OUZ:

- obejmuje luki i tereny wewnętrzne w istniejących strukturach osadniczych, w których uzupełnienie zabudowy poprawia czytelność i funkcjonalność układu przestrzennego,
- jest powiązany z dobrą dostępnością infrastruktury technicznej i społecznej, tak aby dodatkowa zabudowa nie generowała nieproporcjonalnych kosztów publicznych,
- nie otwiera nowych kierunków ekspansji, lecz domyka i dogęszcza tkankę osadniczą zgodnie z modelem rozwoju przestrzennego określonym w Strategii.

Wyznaczenie OUZ w planie ogólnym – mimo pełnego pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i przy założeniu, że decyzje o warunkach zabudowy nie będą stosowane jako narzędzie polityki przestrzennej – stanowi:

- formę priorytetyzacji rezerw przeznaczonych do zagospodarowania w pierwszej kolejności (te, które są najlepiej spójne z celami Strategii),
- instrument porządkujący, wskazujący, że poza OUZ rozwój zabudowy mieszkaniowej powinien mieć charakter wyjątkowy i następować wyłącznie w ramach racjonalnie uzasadnionych zmian mpzp, z poszanowaniem funkcji rolniczych, środowiskowych i krajobrazowych.

W ten sposób zapotrzebowanie, chłonność i OUZ nie są zestawem rozproszonych obliczeń technicznych, lecz spójnym układem narzędzi służących wdrożeniu Strategii Rozwoju Gminy Dobrzyca: zapewnieniu odpowiedniej podaży i jakości zabudowy mieszkaniowej, uporządkowaniu struktury osadniczej oraz ochronie kluczowych zasobów przestrzeni i środowiska.

5.1.4. Spójność operacyjna (Strategia → POG → MPZP)

System planistyczny gminy Dobrzyca został ukształtowany w sposób zapewniający spójność operacyjną pomiędzy dokumentem strategicznym, jakim jest Strategia Rozwoju Gminy, planem ogólnym gminy oraz miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że:

- Strategia wyznacza kierunki i cele rozwoju społeczno-gospodarczego oraz model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
- plan ogólny (POG) przekłada te kierunki na ramowy układ stref planistycznych, parametry zabudowy i zasady zagospodarowania,
- MPZP uszczegóławiają ustalenia planu ogólnego na poziomie konkretnych terenów, w granicach i duchu wyznaczonym przez Strategię i POG.

W praktyce spójność operacyjna realizowana jest w kilku wymiarach:

1. Wymiar kierunkowy (Strategia → POG)

- Strategia wskazuje m.in. na konieczność: ochrony zasobów środowiskowych, porządkowania struktury osadniczej, wzmacniania roli Dobrzyca jako ośrodka usługowego, rozwoju stref gospodarczych oraz poprawy jakości zasobu mieszkaniowego.
- Plan ogólny odpowiada na te kierunki poprzez:
 - wprowadzenie stref funkcjonalnych (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN, SI, SO, SG, SC, SK),
 - różnicowanie parametrów zabudowy w zależności od roli danego obszaru w strukturze osadniczej i środowiskowej,
 - wyznaczenie OUZ oraz porządkowanie rezerw terenów pod zabudowę.

2. Wymiar ramowy (POG → MPZP)

- Plan ogólny określa ramy:
 - dopuszczalnej intensywności zabudowy, wysokości, udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału PBC w poszczególnych strefach,
 - przeznaczenia terenów i relacji między strefami (np. separacja funkcji mieszkaniowej i gospodarczej),
 - standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz podstawowych zasad kształtowania układu komunikacyjnego i infrastrukturalnego.

- MPZP są zobowiązane do mieszczczenia się w tych ramach – mogą je uszczegóławiać, doprecyzowywać i dostosowywać do lokalnych uwarunkowań, ale nie mogą ich w sposób dowolny przekraczać ani wprowadzać rozwiązań sprzecznych z polityką przestrzenną wyrażoną w POG.

3. Wymiar narzędziowy (rezygnacja z WZ → wzmocnienie roli MPZP)

- Gmina Dobrzyca, jako w całości pokryta MPZP, przyjmuje model, w którym decyzje o warunkach zabudowy nie stanowią i nie mają stanowić narzędzia prowadzenia polityki przestrzennej.
- W efekcie ciąg „Strategia → POG → MPZP” ma charakter zamkniętego łańcucha operacyjnego:
 - Strategia wyznacza cele,
 - POG je syntetyzuje i porządkuje w skali całej gminy,
 - MPZP wprowadzają je w życie w skali lokalnej.
- Wyklucza to sytuację, w której pojedyncze decyzje administracyjne (WZ) „obchodzą” ustalenia planistyczne i rozstrajają przyjęty model rozwoju przestrzennego.

4. Wymiar bilansowy i funkcjonalny (Strategia → POG → bilanse w MPZP)

- Strategia identyfikuje potrzeby w zakresie mieszkalnictwa, usług, stref gospodarczych oraz ochrony terenów rolnych i środowiskowych.
- Plan ogólny przekłada je na:
 - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (z uwzględnieniem § 3 ust. 10 rozporządzenia),
 - ocenę chłonności istniejących terenów budowlanych,
 - delimitację OUZ i porządkowanie rezerw.
- MPZP – nowe lub zmieniane – muszą się do tych ustaleń odnieść, weryfikując lokalne rezerwy i kształtując zabudowę w taki sposób, aby nie doszło do przekroczenia chłonności środowiskowej i infrastrukturalnej, ale jednocześnie, aby możliwa była realizacja celów Strategii (m.in. poprawa jakości zasobu mieszkaniowego i rozwój stref gospodarczych).

5. Wymiar stabilności i przewidywalności

Dzięki tak skonstruowanemu powiązaniu Strategia → POG → MPZP:

- polityka przestrzenna gminy staje się transparentna i przewidywalna dla mieszkańców oraz inwestorów,
- ogranicza się ryzyko przyjmowania rozwiązań incydentalnych, wynikających wyłącznie z presji inwestycyjnej.

W tym znaczeniu spójność operacyjna polega nie tylko na formalnym powiązaniu dokumentów, lecz na realnym, praktycznym podporządkowaniu MPZP ustaleniom POG, a POG – celom i kierunkom Strategii Rozwoju Gminy Dobrzyca, przy jednoczesnej rezygnacji z decyzji o warunkach zabudowy jako równoległego, konkurencyjnego narzędzia kształtowania przestrzeni.

Plan ogólny gminy Dobrzyca stanowi konsekwentne rozwinięcie i przestrzenną implementację ustaleń Strategii Rozwoju Gminy, zapewniając spójność celów polityki mieszkaniowej, gospodarczej, środowiskowej i infrastrukturalnej. Dzięki narzędziom takim jak katalog stref planistycznych, gminne standardy urbanistyczne, bilans zapotrzebowania i chłonności oraz obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), dokument porządkuje kierunki rozwoju zabudowy, ogranicza rozpraszanie funkcji i sprzyja dogęszczaniu oraz domykaniu istniejących struktur osadniczych zamiast ich ekstensywnej ekspansji. Jednocześnie relokacja i redukcja nadmiernych rezerw terenów budowlanych, separacja funkcji mieszkaniowych od gospodarczych oraz wyraźna ochrona terenów rolnych i obszarów cennych przyrodniczo zmniejszają potencjalne konflikty funkcjonalne i środowiskowe, wzmacniając racjonalność gospodarowania przestrzenią oraz stabilność polityki przestrzennej gminy.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Podstawa i status dokumentu

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPWW) został uchwalony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r. wraz z planem dla miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Dokument stanowi akt prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego i wyznacza model rozwoju przestrzennego, cele polityki przestrzennej, kierunki zagospodarowania oraz zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych w regionie. PZPWW jest aktem prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego, określającym model struktury funkcjonalno-przestrzennej regionu, kierunki polityki przestrzennej oraz zasady realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego gminy muszą pozostawać w zgodzie z kierunkami i zasadami określonymi w planie wojewódzkim – plan ogólny gminy Dobrzyca został sporządzony z uwzględnieniem tej zasady.

Pozycja gminy Dobrzyca w strukturze regionalnej

W ujęciu PZPWW obszar województwa podzielono na system powiązanych ze sobą ośrodków miejskich oraz otaczających je obszarów wiejskich o dominującej funkcji rolniczej. Gmina Dobrzyca, położona w powiecie pleszewskim, należy do grupy gmin wiejsko-rolniczych, zlokalizowanych w strefie oddziaływania ośrodków powiatowych i subregionalnych (w szczególności Pleszewa, Jarocina i Krotoszyna).

Do podstawowych ról przypisywanych takim gminom w PZPWW należą w szczególności:

- zapewnienie zaplecza mieszkaniowego i usługowego o charakterze lokalnym,
- utrzymanie i rozwój funkcji rolniczej,
- ochrona zasobów środowiskowych i krajobrazowych,
- poprawa powiązań transportowych z siecią dróg wyższych klas oraz z ośrodkami miejskimi.

Plan ogólny gminy Dobrzyca przyjmuje ten sposób pozycjonowania gminy w strukturze regionalnej i rozwija go w postaci systemu stref planistycznych oraz zasad zagospodarowania.

Jednocześnie – w świetle audytu krajobrazowego województwa – na terenie gminy Dobrzyca zidentyfikowano krajobraz priorytetowy typu miejskiego (ID 871), obejmujący historyczny układ urbanistyczny miasta Dobrzyca wraz z zespołem pałacowo-parkowym. Okoliczność ta wzmacnia wagę

ustaleń PZPWW dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu oraz właściwego kształtowania stref śródmiejskich.

Priorytety i zasady dla obszarów wiejskich w PZPWW:

- a) **Struktura osadnicza i usługi publiczne.** Kształtowanie zwartej struktury osadniczej, poprawa dostępności do usług i urządzeń infrastruktury technicznej/społecznej, unikanie rozpraszania zabudowy – jako warunek efektywności kosztowej i jakości życia.
- b) **Dostępność transportowa.** Wzmacnianie powiązań z siecią regionalną i krajową oraz porządkowanie układów lokalnych (drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne) – jako przesłanka lokalizacji nowych funkcji węzłowych i usługowych. (Moduł „Komunikacja – Wielkopolska 2020+”).
- c) **Rolnictwo i obszary otwarte.** Zachowanie ciągłości terenów rolnych i ochrona gleb o wysokiej przydatności, przeciwdziałanie fragmentacji oraz wsparcie funkcji przetwórstwa i zaplecza agro; preferencja działań rekultywacyjnych na terenach zdegradowanych/poeksploatacyjnych. (Moduł „Rolnictwo – Wielkopolska 2020+”).
- d) **Środowisko i krajobraz.** Spójność z systemem przyrodniczym regionu (korytarze ekologiczne, doliny cieków), ochrona przed zagrożeniami powodziowymi i klimatycznymi oraz kształtowanie zielonej infrastruktury. (Moduły „Walory/Środowisko – Wielkopolska 2020+”).

Konsekwencje dla ustaleń planu ogólnego Gminy Dobrzyca

- **Katalog stref i parametry.** POG implementuje zasady PZPWW poprzez katalog stref planistycznych (SW/SJ/SZ/SU/SP/SR/SI/SN/SC/SG/SO/SK) i parametry ramowe, które sprzyjają koncentracji zabudowy w istniejących układach i separacji funkcji mieszkaniowych od gospodarczych (SP/SU), ograniczając konflikty i koszty obsługi.
- **OUZ jako instrument „infill”.** W duchu PZPWW nowe obszary zabudowy są uzupełnieniem przy drodze publicznej i z dostępem do uzbrojenia, co ogranicza rozlewanie zabudowy i poprawia ekonomikę świadczenia usług publicznych.
- **Obszary otwarte i rolnictwo.** Na gruntach rolnych klasy III (IIIa/IIIb) i w kompleksach leśnych utrzymuje się SO/SR, a zmiany funkcji – wyłącznie wyjątkowo i po spełnieniu wymogów ustawowych; preferowana jest rekultywacja i renaturyzacja, zgodnie z modułami „Rolnictwo/Środowisko” PZPWW.
- **Dostępność i bezpieczeństwo.** Wskazania PZPWW dotyczące poprawy dostępności przekładamy na lokalizację stref usługowych/gospodarczych w punktach o lepszych powiązaniach transportowych oraz na wyłączenie z zabudowy obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – przez przypisanie strefy otwartej.
- **Kształtowanie zwartej, hierarchicznej struktury osadniczej**
Wymóg ograniczania rozproszonej urbanizacji oraz wzmacniania ośrodków lokalnych skutkuje koncentracją stref mieszkaniowych (SW, SJ, SZ) w powiązaniu z istniejącymi miejscowościami oraz wyznaczeniem obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) jako narzędzia dogęszczania i domykania ciągów osadniczych. Plan ogólny nie otwiera nowych kierunków ekspansji na obszarach otwartych, lecz porządkuje rozwój w ramach już ukształtowanego układu osadniczego.
- **Ochronę krajobrazu i dziedzictwa kulturowego**
Zidentyfikowanie na obszarze gminy krajobrazów priorytetowych oraz szczególnych wartości kulturowych (w tym historycznego układu miasta Dobrzyca i zespołu pałacowo-parkowego) wymaga dostosowania parametrów zabudowy w strefach mieszkaniowych i usługowych oraz wprowadzenia zasad ograniczających możliwość lokalizowania zabudowy i obiektów

uciążliwych w ekspozycji na te obszary. Strefy SN, SO oraz odpowiednie zapisy dotyczące wysokości zabudowy, intensywności i form architektonicznych są pochodną wojewódzkich zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

- **Priorytet dla funkcji przyrodniczych, retencyjnych i błękitno-zielonej infrastruktury**
Ustalenia wojewódzkie w zakresie adaptacji do zmian klimatu oraz ochrony zasobów wodnych przekładają się na wyraźne wyodrębnienie w planie ogólnym stref SO, SN i SR jako obszarów o ograniczonych możliwościach zabudowy, z priorytetem dla funkcji retencyjnych, przyrodniczych i rolniczych. Wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz zasady zagospodarowania terenów dolinnych i podmokłych zostały ukształtowane w sposób zapewniający realizację tych celów.
- **Porządkowanie lokalizacji funkcji gospodarczych i infrastrukturalnych**
Zasada ograniczania konfliktów funkcjonalnych oraz potrzeba rozwoju infrastruktury technicznej i transportowej skutkują wyznaczeniem w planie ogólnym wyraźnych stref SP (gospodarcza), SU (usługowa), SI (infrastrukturalna) oraz SK (komunikacyjna). Funkcje te lokalizowane są w powiązaniu z istniejącym układem dróg wyższego rzędu i lokalnych korytarzy transportowych, przy zachowaniu buforów względem zabudowy mieszkaniowej i obszarów wrażliwych środowiskowo.
- **Ramowe ujęcie rozwoju energetyki odnawialnej**
Ustalenia wojewódzkie dotyczące energetyki i transformacji energetycznej wymuszają uwzględnienie w planie ogólnym możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii – zarówno w postaci elektrowni wiatrowych, jak i farm fotowoltaicznych oraz instalacji biogazowych – przy jednoczesnym podporządkowaniu ich lokalizacji wymogom ładu przestrzennego, ochrony krajobrazu i funkcji rolniczych (strefy SP, SO, SR).

Ustalenia PZPWW dla gminy Dobrzyca akcentują koncentrację zabudowy w istniejących układach osadniczych, ochronę terenów rolnych i obszarów cennych przyrodniczo oraz rozwój oparty na lokalnym potencjale gospodarczym i środowiskowym, przy zapewnieniu sprawnych powiązań transportowych. Plan ogólny gminy Dobrzyca wdraża te zasady poprzez wyznaczenie systemu stref planistycznych, ograniczenie rozpraszania zabudowy i relokację nadmiernych rezerw terenów budowlanych, uprzywilejowanie funkcji rolniczo-środowiskowych oraz wskazanie kierunków zagospodarowania zgodnych z polityką przestrzenną województwa.

5.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Formy ochrony przyrody stanowią jeden z kluczowych układów odniesienia dla kształtowania polityki przestrzennej gminy Dobrzyca. Zgodnie z art. 13b ust. 1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 6 i nast. ustawy o ochronie przyrody, są one traktowane jako istotne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego, a wynikające z nich ograniczenia muszą być odzwierciedlone w ustaleniach planu ogólnego, w szczególności poprzez odpowiednie przeznaczenie terenów, parametry zabudowy i zakazy zagospodarowania.

Na obszarze gminy Dobrzyca występują następujące formy ochrony przyrody:

- **Obszary Natura 2000**, w tym:
 - specjalny obszar ochrony ptaków (OSO) „Dąbrowy Krotoszyńskie” PLB300007,
 - specjalny obszar ochrony siedlisk (SOO) „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” PLH300002,

obejmujące południowo-wschodnią część gminy. Są to obszary o ponadlokalnym znaczeniu przyrodniczym, związane przede wszystkim z rozległymi kompleksami dąbrów i siedliskami cennych gatunków roślin i zwierząt.

- **Obszar chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków–Rochy”**, obejmujący m.in. południowo-wschodnią część gminy, z dominacją gruntów rolnych, zadrzewień oraz fragmentów dolin rzecznych Lutyny i Orli.
- **Pomniki przyrody** – na terenie gminy zidentyfikowano łącznie kilkadziesiąt pomników przyrody (w tym aleje, pojedyncze drzewa, skupienia drzew oraz głązy narzutowe), skoncentrowane zwłaszcza w parku w Dobrzycy oraz w rejonie Karmina i Rudy. Wykaz pomników wraz z podstawą prawną i lokalizacją został szczegółowo ujęty w opracowaniu ekofizjograficznym.

Wskazane formy ochrony – choć nie wszystkie posiadają w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody formalnie wyznaczone *otuliny* (jak w przypadku parków narodowych i krajobrazowych czy rezerwatów) – wymagają w planie ogólnym zastosowania podejścia buforowego. Oznacza to, że w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000, obszaru chronionego krajobrazu oraz skupień pomników przyrody przyjęto bardziej rygorystyczne zasady zagospodarowania, w szczególności poprzez:

- przypisanie terenów do stref o niskiej lub ograniczonej intensywności zabudowy (SO, SN, SR),
- podwyższenie minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz ograniczenie maksymalnej intensywności zabudowy w strefach sąsiednich (np. SJ, SZ),
- rezygnację z lokalizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej czy intensywnej zabudowy usługowo-produkcyjnej w bezpośredniej strefie wpływu obszarów Natura 2000,
- ochronę powiązań przyrodniczych, zwłaszcza w dolinach cieków i na terenach leśnych oraz zadrzewionych.

W konsekwencji:

- plan ogólny **nie przewiduje** nowych terenów zabudowy kolidujących z obszarami Natura 2000 oraz OChK,
- lokalizacja inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w tym większych przedsięwzięć produkcyjnych, infrastruktury liniowej oraz instalacji OZE) została podporządkowana celom ochrony form przyrody, w szczególności poprzez unikanie kolizji z obszarami Natura 2000, kompleksami leśnymi oraz kluczowymi korytarzami ekologicznymi. Co do zasady, na obszarach Natura 2000 tych nie przewiduje się lokalizacji instalacji OZE wielkoskalowych (biogazownie, farmy fotowoltaiczne, farmy wiatrowe). Na terenie Obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków–Rochy” dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz obszaru infrastruktury technicznej na terenach niezabudowanych, użytkowanych rolniczo, położonych w odpowiednim oddaleniu od kompleksów leśnych i granic obszarów Natura 2000. Takie usytuowanie inwestycji pozwala na pogodzenie funkcji energetycznych z celami ochrony krajobrazu, przy założeniu spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko. Należy przy tym podkreślić, że sam status Obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków–Rochy” nie wyklucza co do zasady lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii ani urządzeń infrastruktury technicznej, o ile jest to zgodne z przepisami uchwały sejmiku województwa ustanawiającej ten obszar oraz nie narusza celów jego ochrony. Plan ogólny gminy Dobrzyca przyjmuje takie właśnie podejście: dopuszcza sytuowanie elektrowni wiatrowych i magazynów energii wyłącznie na terenach rolniczych,

poza kompleksami leśnymi i poza granicami obszarów Natura 2000, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej oceny oddziaływania na środowisko. Dzięki temu funkcja energetyczna zostaje podporządkowana ochronie krajobrazu i walorów przyrodniczych, a nie z nimi sprzeczna,

- w bezpośrednim otoczeniu pomników przyrody oraz historycznych założeń parkowych zakłada się zachowanie istniejącego układu zieleni wysokiej i ograniczenie możliwości wprowadzania zabudowy, która mogłaby obniżyć ich ekspozycję krajobrazową i walory kulturowe.

Tak ukształtowany system ochrony przyrody w planie ogólnym gminy Dobrzyca ma na celu:

- zabezpieczenie kluczowych zasobów przyrodniczych (lasów dębowych Płyty Krotoszyńskiej, dolin rzecznych, założeń parkowych),
- ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary objęte ochroną prawną,
- zapewnienie spójności między polityką przestrzenną gminy a obowiązującymi dokumentami ochrony przyrody (planami zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 i przepisami dotyczącymi OChK),
- wprowadzenie czytelnych ram dla dalszych działań planistycznych w MPZP, które będą zobowiązane do uszczegółowienia reżimu ochronnego w granicach poszczególnych stref.

W zakresie istniejącej zabudowy, utrzymano ustalenia MPZP dotyczące parametrów zabudowy, aby zapewnić zgodność z celami ochrony krajobrazowej i środowiskowej. Dla korytarzy ekologicznych zastosowano rozwiązania oparte na dotychczasowych zapisach, uzupełnione o buforowanie przestrzenne, mające na celu utrzymanie drożności ekologiczno-hydrologicznej.

Plan ogólny gminy Dobrzyca uwzględnia formy ochrony przyrody i korytarze ekologiczne poprzez przypisanie im odpowiednich stref, ograniczenie nowej zabudowy i dostosowanie standardów urbanistycznych do lokalnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, zawierających, m. in. granice zasięgów obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% ustalono, że gmina Dobrzyca znajduje się (pismo PGW Wody Polskie P.RPP.603.193.2024.KP z dn. 14 czerwca 2024 r.):

- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a ustawy – Prawo wodne, tj. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p = 1\%$),
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b ustawy – Prawo wodne, tj. na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p = 10\%$),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 16 pkt 34 lit. c ustawy – Prawo wodne, tj. poza obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Ponadto na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że gmina Dobrzyca znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Na obszarze gminy Dobrzyca nie występują wały przeciwpowodziowe, wobec czego nie wyznacza się pasów ochronnych o szerokości 50 m od stopy wału, o których mowa w art. 88l ustawy – Prawo wodne. Brak infrastruktury wałowej oznacza, że ochrona przed powodzią opiera się przede wszystkim na zachowaniu naturalnych zdolności retencyjnych doliny rzecznej oraz na kształtowaniu zagospodarowania w sposób niepowiększający ryzyka powodziowego.

W granicach stref Q0,2%, Q1%, Q10% znalazły się wyłącznie tereny użytkowane rolniczo i przyrodniczo, bez istniejącej zabudowy. Takie rozwiązanie jest zgodne z przepisami ustawy – Prawo wodne oraz zasadą zachowania bezpieczeństwa powodziowego. Jednocześnie pozwala na utrzymanie naturalnych funkcji doliny rzecznej, w szczególności zdolności retencyjnych i ekologicznych, co ogranicza ryzyko skutków zjawisk ekstremalnych, takich jak powódzie i podtopienia. Obszary te zostały przypisane do stref otwartych (SO), bez profilu dodatkowego, z całkowitym wyłączeniem możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Uwarunkowanie związane z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią uwzględniono w POG poprzez przypisanie ich do stref SO oraz całkowite wyłączenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych stanowią istotny element uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Dobrzyca, zarówno z punktu widzenia funkcjonowania rolnictwa, jak i bezpieczeństwa wodnego oraz ryzyka podtopień. Ich przebieg oraz charakter został rozpoznany w opracowaniu ekofizjograficznym, które wskazuje na występowanie rozległych układów odwodnienia na terenach użytkowanych rolniczo, w szczególności w obniżeniach terenowych, w dolinach cieków oraz na terenach o gorszych warunkach wodno-gruntowych.

Do podstawowych elementów systemu melioracyjnego należą rowy, kolektory, drenowania i urządzenia piętrzące, pozostające w gestii podmiotów odpowiedzialnych za gospodarowanie wodami oraz – lokalnie – spółek wodnych. Są one częścią infrastruktury technicznej, od której zależy zarówno możliwość rolniczego użytkowania gruntów, jak i ograniczenie ryzyka okresowych podtopień na terenach przyległych.

Nie funkcjonuje gminny rejestr gruntów zmeliorowanych; rozpoznanie oparto na danych z zasobu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Obszar gminy jest prawie w całości zdrenowany. Poza zasięgiem drenażu znajdują się obszary zabudowane Dobrzycy i dolina Lutyni na całym odcinku.

Plan ogólny gminy Dobrzyca przyjmuje następujące zasady uwzględnienia gruntów zmeliorowanych w polityce przestrzennej gminy:

- utrzymanie podstawowej funkcji rolniczej i przyrodniczej – zasadnicza część gruntów zmeliorowanych została przypisana do strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy otwartej (SO), co sprzyja zachowaniu istniejącego sposobu użytkowania i minimalizuje ryzyko zaburzenia pracy systemów odwodnieniowych przez intensywną zabudowę,
- ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy – na terenach, dla których funkcjonowanie systemu melioracyjnego jest warunkiem możliwości użytkowania, co do zasady nie przewiduje się przeznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową czy usługową, chyba że szczegółowe analizy wykażą możliwość bezpiecznej zmiany funkcji, połączonej z przebudową lub dostosowaniem urządzeń melioracyjnych,

- zachowanie ciągłości i dostępności urządzeń melioracyjnych – przy kształtowaniu ustaleń w strefach przyległych do rowów i kolektorów melioracyjnych zakłada się pozostawienie pasów terenu wolnych od zabudowy, umożliwiających utrzymanie, konserwację i ewentualną modernizację urządzeń odwadniających,
- powiązanie z gospodarką wodną i retencją – system melioracyjny jest traktowany jako element szerszej gospodarki wodnej w gminie; tam, gdzie jest to zasadne, zamiast dalszej intensyfikacji odwodnienia preferuje się rozwiązania sprzyjające retencji i spowolnieniu odpływu (np. zieleń, zadrzewienia, utrzymanie użytków zielonych),
- ochronę gruntów zmeliorowanych uwzględniono poprzez ograniczenia wskazania stref o profilach umożliwiających lub ograniczających realizację zabudowy w miejscach występowania melioracji. Przyjmuje się zasadę: zabudowa nowa wyłącznie przy zapewnieniu nie pogarszania stosunków wodnych i zgodnie z przepisami Prawa wodnego do szczegółowego określenia w MPZP,
- w strefach mieszkaniowych i usługowych (SW/SJ/SZ/SU/SP) nowa zabudowa jest dopuszczalna przy zachowaniu neutralności hydrologicznej, tj. bez pogorszenia stosunków wodnych i bez zmniejszenia przepustowości urządzeń do szczegółowego określenia w MPZP.

W projekcie planu ogólnego kwestie melioracji wodnych zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref SO chroniących drożność sieci oraz dopuszczenie nowej zabudowy jedynie przy zachowaniu neutralności hydrologicznej, co zapewnia zgodność z Prawem wodnym i trwałość systemu odwodnienia.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Dobrzyca nie zidentyfikowano stref aktywnych lub potencjalnych osuwisk w rejestrach powszechnie dostępnych ani w materiale ekofizjograficznym. Ryzyko może pojawiać się ewentualnie lokalnie na: skarpach dolinnych i krawędziach erozyjnych, stokach sztucznych powstałych w wyniku robót ziemnych (nasypy drogowe, przeciwskarpy), frontach eksploatacyjnych i obrzeżach wyrobisk, zwłaszcza przy niewłaściwym odwodnieniu lub prowadzeniu prac wydobywczych.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę uwzględniono rzeźbę terenu. Szczegółowa analiza rzeźby terenu w ramach stref przeznaczonych pod zabudowa przy ustalaniu jego przeznaczenia nastąpi przy ustalaniu przeznaczenia, wskaźników i parametrów zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

e) strefy ochronne ujęć wody

W granicach gminy funkcjonują następujące ujęcia wód podziemnych:

- SUW Dobrzyca – trzeciorzęd
- SUW Karminiek – czwartorzęd
- SUW Koźminiec – czwartorzęd
- SUW Ruda – trzeciorzęd

Na eksploatację ujęć wydano pozwolenia wodnoprawne:

- Dobrzyca – OS.6341.87.2017 – okres obowiązywania pozwolenia na pobór wód podziemnych na okres 20 lat, a na wprowadzanie wód popłucznych (ścieków przemysłowych do ziemi – rowu melioracyjnego na okres 10 lat). W decyzji ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej w obrębie

wygradzonej części działek nr 1020/14 i 1023/16 (obręb miasta Dobrzyca) stanowiące obszar o powierzchni 0,0314 ha.

- Karminiek – OS.6341.86.2017 – okres obowiązywania na pobór wód podziemnych na okres 20 lat, wprowadzanie wód popłucznych do wód rzeki Lutynia na okres 10 lat. W decyzji ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej w Karminku w obrębie wygradzonej części działki nr 37/1 (obręb Karminiek) stanowiący obszar o powierzchni 0,0314 ha.
- Koźminiec – OS.6341.85.2017 – okres obowiązywania na pobór wód podziemnych na okres 20 lat, wprowadzanie wód popłucznych do wód, do ziemi, rowów na okres 10 lat. W decyzji ustanowiono strefę ochrony ujęcia obejmującego teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych:
- Dla studni nr 1 w obrębie wygradzonej części działek nr 123 i 122 (obręb Koźminiec) stanowiący obszar o pow. 0,0314 ha Dla studni nr 1 w obrębie wygradzonej części działek nr 123 i 122 (obręb Koźminiec) stanowiący obszar o pow. 0,0314 ha
- Dla studni nr 2 w obrębie wygradzonej części działki nr 53/1 (obręb Koźminiec) stanowiący obszar o pow. 0,0314 ha
- Ruda – OS.6341.54.2012 – okres obowiązywania na pobór wód podziemnych na okres 20 lat. W decyzji ustalono strefę ochrony bezpośredniej obejmującej dz. Nr 171/17 (obręb Lutynia) o promieniu 10 m.

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.

Strefy ochronne komunalnych ujęć wód podziemnych zostały w planie ogólnym gminy Dobrzyca przypisane do stref infrastrukturalnych (SI). Ich zasięg przeniesiono wprost z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmując całość stref ochrony bezpośredniej, z zachowaniem dotychczasowych parametrów i ograniczeń. Ze względu na rozproszony układ zabudowy, część budynków – zwłaszcza położonych poza zwartymi obszarami wsi, korzysta z indywidualnych ujęć wody. W przypadku pozostałych ujęć wód podziemnych ustalenia planu nie naruszają zakazów wynikających z prawa wodnego, decyzji wodnoprawnych ani przepisów szczególnych dotyczących ochrony zasobów wodnych.

Delimitacja tych obszarów w ramach strefy SI pozwala na utrzymanie rygorów ochronnych w gospodarowaniu przestrzenią, gwarantując bezpieczne i trwałe użytkowanie zasobów wód podziemnych zgodnie z ich funkcją zaopatrzeniową i środowiskową. W bezpośrednim sąsiedztwie stref ochronnych nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę, co ogranicza presję inwestycyjną.

Uwarunkowania związane ze strefami ochronnymi ujęć wody uwzględniono w POG poprzez przypisanie komunalnych ujęć wody do strefy SI. W granicach tej strefy znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, jeśli została wyznaczona, co zapewnia zgodność z przepisami prawa wodnego oraz trwałą ochronę zasobów wodnych.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Dobrzyca, w dacie sporządzania planu ogólnego, **nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych** w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo wodne. Nie

występują więc formalnie ustanowione obszary ochronne, dla których należałoby w planie ogólnym wprost przenosić zakazy i ograniczenia wynikające z aktów wykonawczych.

Jednocześnie gmina dysponuje istniejącymi obiektami małej retencji oraz ciekami powierzchniowymi, a ponadto w dokumentach planistycznych i opracowaniu ekofizjograficznym wskazano projektowany zbiornik retencyjny na rzece Lutyni, zlokalizowany w północnej części gminy. Zbiornik ten należy traktować jako główny, perspektywiczny zbiornik retencyjny gminy, o znaczeniu:

- przeciwpowodziowym (retencja wód wezbraniowych w zlewni Lutyni),
- rolniczym (poprawa warunków wodnych w otoczeniu zbiornika),
- rekreacyjnym (tworzenie zaplecza dla wypoczynku i turystyki w powiązaniu z terenami położonymi na wysoczyźnie i zboczach doliny).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano, że najkorzystniejsze tereny dla rozwoju rekreacji związanej z projektowanym zbiornikiem to obszary położone na wysoczyźnie morenowej oraz na zboczach doliny Lutyni (o umiarkowanych spadkach, korzystnych warunkach gruntowo-wodnych i ekspozycji), natomiast sama czasza zbiornika oraz bezpośrednie strefy przybrzeżne powinny pełnić przede wszystkim funkcje retencyjne, przyrodnicze i krajobrazowe. Plan ogólny uwzględnia ten podział ról, przypisując tereny dolinne i czaszę zbiornika do stref otwartych (SO/SN), a ewentualne funkcje rekreacyjno-usługowe – do terenów położonych wyżej, w bezpiecznym oddaleniu od lustra wody i potencjalnych wahań poziomu wód.

Oprócz projektowanego zbiornika na Lutyni, na obszarze gminy występują także istniejące niewielkie akweny – w szczególności stawy i zbiorniki retencyjne w rejonie Dobrzycy (m.in. przy ul. Pleszewskiej i Krotoszyńskiej), Trzebina i innych miejscowości – pełniące funkcje retencyjne, rekreacyjne lub rybackie. Są to jednak obiekty małej retencji, nieposiadające statusu obszaru ochronnego zbiornika wód śródlądowych.

W związku z powyższym w planie ogólnym przyjęto następujące zasady:

- zbiornik retencyjny na Lutyni traktowany jest jako kluczowy element systemu retencji i gospodarki wodnej gminy, co znajduje odzwierciedlenie w przypisaniu doliny Lutyni do stref o ograniczonej lub wyłączonej zabudowie (SO/SN) oraz w unikaniu wprowadzania nowych terenów zabudowy kubaturowej w bezpośredniej strefie zbiornika,
- istniejące stawy i zbiorniki małej retencji uwzględnia się w ramach odpowiednich stref funkcjonalnych (SO, SN, ewentualnie SR), jako elementy lokalnej retencji i krajobrazu, bez tworzenia formalnych obszarów ochronnych w rozumieniu Prawa wodnego,
- nie wyznacza się w planie ogólnym odrębnych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, natomiast przyjmuje się, że wszelkie przyszłe decyzje w tym będą implementowane na poziomie mpzp i decyzji administracyjnych, z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

Występują także ciekі powierzchniowe oraz niewielkie akweny (stawy, zbiorniki retencyjne, wyrobiska poeksploatacyjne wypełnione wodą), które nie posiadają statusu obszaru ochronnego. W odniesieniu do nich:

- parametry i ograniczenia w pasach technicznych urządzeń wodnych (groble, jazy, przepusty) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie cieków i zbiorników realizuje się zgodnie z przepisami ustawy – Prawo wodne oraz aktów wykonawczych,

- szczegółowe ustalenia w tym zakresie – w szczególności dotyczące pasów utrzymaniowych, dostępu serwisowego, zakazów zabudowy i nasadzeń kolizyjnych – będą uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wymagań właściwych organów gospodarki wodnej.

Takie ujęcie obszarów związanych z wodami powierzchniowymi i zbiornikami w planie ogólnym gminy Dobrzyca zapewnia:

- spójność z systemem ochrony i gospodarowania wodami wynikającym z Prawa wodnego,
- wyeksponowanie projektowanego zbiornika na Lutyni jako głównego elementu retencji i potencjału rekreacyjnego gminy,
- zachowanie elastyczności w zakresie dalszego uszczegółowienia reżimu ochronnego na poziomie mpzp, w zależności od docelowych rozwiązań hydrotechnicznych i środowiskowych.

W granicach gminy Dobrzyca nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Dobrzyca występują tereny i obszary górnicze, których zasięg został określony w rejestrze obszarów i terenów górniczych oraz w dokumentacji geologicznej i planistycznej. Zgodnie z danymi Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego, na obszarze gminy zidentyfikowano łącznie pięć obszarów górniczych, w tym trzy o statusie aktualnym i dwa o statusie zniesionym:

Tabela 13. Obszary górnicze w granicach gminy Dobrzyca

L.p.	Nazwa przestrzeni	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia
1.	Jarocin	1/3145WUG	zniesiony	Kotlin, Wilcze, Strzyżew, Lutynia	Jarocin	1991-09-13
2.	Jarocin I	2/2/221	aktualny	Gm. Kotlin, Dobrzyca	Jarocin	2002-10-17
3.	Karmin	2/2/318	aktualny	Karminiec, Gustawów, Karmin	Karmin	2019-12-20
4.	Koźminiec	2/2/329	aktualny	Koźminiec, Trzebowa	Koźminiec	2022-01-12
5.	Sośnica	10-15/11/1010	zniesiony	Sośnica dz. 35	Sośnica	2016-06-28

Źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS PIG

Na dzień sporządzania planu ogólnego nie zidentyfikowano odrębnie wyznaczonych filarów ochronnych jako samodzielnych jednostek przestrzennych objętych rejestrem.

W planie ogólnym gminy aktualne obszary górnicze zostały uwzględnione poprzez przypisanie im strefy SG (strefa górnicza), której parametry funkcjonalno-przestrzenne przeniesiono z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W strefie SG zakłada się:

- utrzymanie dostępności geologicznej i technologicznej,
- buforowanie względem stref mieszkaniowych (SW/SJ/SZ) i usług wrażliwych,
- podporządkowanie zagospodarowania reżimom wynikającym z Prawa geologicznego i górniczego oraz dokumentacji geologiczno-inżynierskich,

- powiązanie z układem SK (transport surowca) tak, aby minimalizować uciążliwości w miejscowościach.

Jednocześnie plan ogólny nie przewiduje otwierania nowych obszarów górniczych poza zasięgiem istniejących jednostek Jarocin I, Karmin i Koźminiec. Ewentualne przyszłe zamierzenia górnicze poza tymi obszarami podlegałyby odrębnej procedurze koncesyjnej i ocenie środowiskowej oraz musiałyby zostać uwzględnione w trybie zmiany planu ogólnego i mpzp.

Takie ujęcie złóż górniczych i obszarów górniczych w planie ogólnym gminy Dobrzyca:

- porządkuje relacje między funkcją górniczą a zabudową mieszkaniową i usługową,
- ogranicza możliwość powstawania konfliktów przestrzennych i środowiskowych,
- tworzy ramy dla dalszej rekultywacji i ewentualnego ponownego zagospodarowania terenów pogórniczych,
- zapewnia zgodność z reżimami wynikającymi z Prawa geologicznego i górniczego.

W projekcie planu ogólnego wszystkie aktualne oraz zniesione obszary górnicze objęto strefą SG, zapewniającą zgodność z ustaleniami obowiązujących mpzp, wymogami ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz z zasadą minimalizowania konfliktów pomiędzy funkcją górniczą a zabudową mieszkaniową i usługami wrażliwymi.

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2023 r.” na terenie gminy Dobrzyca udokumentowano następujące złoża kopalin:

Piaski i żwiry

- *Sośnica – T*

Surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego

- *Fabianów – Z*

Gaz ziemny

- *Jarocin – E*
- *Karmin – E*
- *Koźminiec – E*

Przy czym symbole oznaczają:

- **E** – złożo eksploatowane,
- **Z** – złożo, z którego wydobyte zostało zaniechane,
- **T** – złożo zagospodarowane, eksploatowane okresowo,
- **R** – (dla porządku definicyjnego) złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo.

Na terenie gminy Dobrzyca złoża gazu ziemnego występują w środkowej części monokliny przedsudeckiej. Zgodnie z informacjami PGNiG na obszarze gminy położone są:

- **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, zmieniana decyzjami z 1995 r. i 2002 r., ważna do 31.12.2025 r.),
- **udokumentowane złożo gazu ziemnego „Karmin”**, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Karmin” (koncesja nr 9/2019 z dnia 20.12.2019 r. oraz decyzja Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 28.02.2020 r.),
- **udokumentowane złożo gazu ziemnego „Koźminiec”**, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Koźminiec” (decyzja inwestycyjna z dnia 12.01.2022 r.).

Ponadto teren gminy Dobrzyca jest objęty koncesjami na **poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego** w obszarach:

- „Ostrów Wielkopolski” – koncesja nr 48/96/Ł z dnia 23.09.2016 r., ważna do 23.09.2046 r.,
- „Krotoszyn” – koncesja nr 12/2021/Ł z dnia 30.11.2021 r., ważna do 30.11.2051 r.,
- „Śrem – Jarocin” – koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r., ważna do 08.05.2047 r.

Koncesje te tworzą szczególne uwarunkowanie planistyczne: wskazują na długoterminowy charakter działalności poszukiwawczo-wydobywczej na obszarze gminy oraz konieczność respektowania interesu Skarbu Państwa w zakresie gospodarowania złożami kopalin.

Na terenie gminy Dobrzyca zlokalizowano również **liczne odwierty gazowe**, w tym:

- **odwierty zlikwidowane**: Taczanów – 3, Kowalew – 3, Lutynia – 1, Jarocin GN – 2, Jarocin GN – 3, Jarocin GN – 5,
- **odwierty produkcyjne (czynne, eksploatacyjne) wraz ze strefami przyodwiertowymi**: Karmin – 1, Jarocin – 8K, Koźminiec – 1,
- **odwiert produkcyjny gazowy przeznaczony do likwidacji**: Jarocin – 10K (aktualnie traktowany jako odwiert czynny).

Przez teren gminy Dobrzyca przebiega także **szereg gazociągów wysokiego ciśnienia**, w tym m.in.:

- w/c DN 150 relacji SP Karmin – 1 – OG Jarocin (z linią światłowodową i ochroną katodową, MOP 8,4 MPa, rok budowy 2016),
- w/c DN 65/40 relacji Jarocin – 8K – OG Jarocin (MOP 20 MPa, rok budowy 2001),
- w/c DN 50 relacji Jarocin – 10K – OG Jarocin (MOP 20 MPa, rok budowy 2013),
- gazociąg DN 80 od odwiertu Karmin – 1 do SP Karmin – 1 (MOP 26 MPa, rok budowy 2016),
- gazociąg DN 50 od odwiertu Jarocin GN – 2 (MOP 20 MPa, rok budowy 1981),
- gazociąg DN 50 od odwiertu Jarocin GN – 5 (MOP 20 MPa, rok budowy 1981),
- gazociąg w/c DN 50 od odwiertu Koźminiec – 1 do SP Karmin (z inhibitorem DN 25, MOP 25 MPa, rok budowy 2021, I i III klasa lokalizacji).

Sieć odwiertów, stref przyodwiertowych i gazociągów wysokiego ciśnienia stanowi wysokiej rangi uwarunkowanie przestrzenne, wymagające:

- zachowania odpowiednich stref bezpieczeństwa i pasów technologicznych,
- ograniczania lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług wrażliwych w bezpośrednim sąsiedztwie odwiertów i gazociągów,
- zapewnienia dojazdu serwisowego i możliwości prowadzenia prac eksploatacyjnych.

W planie ogólnym gminy Dobrzyca przyjęto, że:

1. Udokumentowane złoża gazu ziemnego (Jarocin, Karmin, Koźminiec) oraz związane z nimi obszary i tereny górnicze są ujmowane w strefie SG (strefa górnicza), z pierwszeństwem funkcji górniczej i rekultywacyjnej oraz z ograniczeniami dla nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
2. Udokumentowane złoża surowców ilastych (Fabianów – Z) i kruszyw (Sośnica – T) traktuje się jako zasób nieodnawialny:
 - na terenach, gdzie złoża jest zaniechane (Z) lub eksploatowane okresowo (T), przy kształtowaniu przyszłego przeznaczenia zakłada się konieczność szczegółowej analizy geotechnicznej i środowiskowej na etapie mpzp,
 - unika się lokalizacji nowej, trwałej zabudowy w sposób, który nieodwracalnie uniemożliwiłby ewentualne wznowienie eksploatacji lub racjonalne zagospodarowanie wyrobisk poeksploatacyjnych.
3. Odwierty produkcyjne i sieć gazociągów wysokiego ciśnienia ujmuje się w ramach stref:
 - SG – w zakresie stref przyodwiertowych i urządzeń bezpośrednio związanych z eksploatacją,
 - SI – w zakresie gazociągów i obiektów infrastruktury towarzyszącej (SP, OG, stacje, urządzenia ochrony katodowej), z przyjęciem zasady, że szczegółowe pasy ochronne, strefy bezpieczeństwa i ograniczenia zabudowy wynikają z przepisów odrębnych (Prawo geologiczne i górnicze, przepisy techniczne dla sieci gazowych) i będą uszczegóławiane w mpzp.
4. W bezpośrednim sąsiedztwie stref SG i głównych korytarzy infrastruktury gazowej nie wyznacza się nowych terenów zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ) ani usług szczególnie wrażliwych, co służy minimalizacji ryzyka i konfliktów funkcjonalnych.

Na podstawie dostępnych danych na terenie gminy Dobrzyca nie zidentyfikowano:

- kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji (ropy, paliw, gazu itp.) innych niż standardowa infrastruktura eksploatacji złóż gazu wymieniona powyżej.

Plan ogólny nie wyznacza odrębnych stref dla tego rodzaju obiektów. Ewentualne przyszłe przedsięwzięcia tego typu – ze względu na skalę i potencjalne oddziaływanie – wymagałyby odrębnej oceny, zmiany planu ogólnego oraz mpzp, z pełnym uwzględnieniem reżimów prawa geologicznego i górniczego oraz ochrony środowiska.

Udokumentowane złoża kopalin oraz istniejąca infrastruktura wydobywczo-przesyłowa na terenie gminy Dobrzyca zostały w planie ogólnym potraktowane jako zasób strategiczny państwa, wymagający priorytetowego uwzględnienia przy kształtowaniu przeznaczenia terenów. Ujęcie złóż i obszarów górniczych w strefie SG oraz infrastruktury gazowej w ramach stref SG/SI, przy jednoczesnym ograniczeniu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług wrażliwych w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zapewnia zgodność z wymogami Prawa geologicznego i górniczego oraz przepisów technicznych, a także minimalizuje ryzyko konfliktów przestrzennych i zagrożeń dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Dobrzyca występuje bogaty zasób dziedzictwa kulturowego – zarówno w postaci zabytków nieruchomych i archeologicznych, jak i historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych. Dane te, zebrane w opracowaniu ekofizjograficznym oraz Gminnym Programie Opieki nad Zabytkami, stanowią warstwę wiążącą przy kształtowaniu ustaleń planu ogólnego.

Rejestr zabytków nieruchomych i pomnik historii

Do rejestru zabytków nieruchomych wpisano szereg obiektów o znaczeniu ponadlokalnym, w tym w szczególności:

- w **Dobrzycy**: kościół parafialny pw. św. Tekli, dawny zbór ewangelicki (obecnie kościół pw. Matki Bożej Wspomożenia Wiernych), zespół pałacowo-parkowy (pałac, park pałacowy, oficyna, pawilony ogrodowe – Panteon i Monopter, dom przy Rynku / ul. Pleszewskiej 1, dawny zajazd pocztowy przy Rynku 16),
- w **Fabianowie**: pałac (obecnie Dom Pomocy Społecznej) wraz z parkiem pałacowym,
- w **Karminie**: kościół parafialny pw. św. Barbary oraz spichlerz,
- w **Koźmińcu**: zespół kościoła ewangelickiego, obecnie rzymskokatolickiego pw. Podwyższenia Krzyża Świętego (kościół, cmentarz przykościelny, pastorkówka wraz z otoczeniem),
- w **Lutyni**: kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP,
- w **Sośnicy**: kościół parafialny pw. św. Marii Magdaleny, dwór i spichlerz,
- w **Trzebinie**: zespół dworsko-parkowy.

Kluczowym elementem dziedzictwa gminy jest **zespół pałacowo-parkowy w Dobrzycy – uznany za pomnik historii**, położony w południowo-wschodniej części historycznego centrum miasta. Strategia Rozwoju Gminy wskazuje, że zespół ten stanowi dominantę kompozycyjną krajobrazu priorytetowego typu miejskiego, obejmującego historyczny układ Dobrzycy.

Rejestr zabytków archeologicznych i ewidencja archeologiczna

Na terenie gminy udokumentowano liczne stanowiska archeologiczne, koncentrujące się przede wszystkim w dolinie Lutyni i jej dopływów (m.in. w rejonie Dobrzycy, Fabianowa, Sośnicy, Czarnuszki, Karmina, Karminka, Strzyżewa i Trzebowej).

Do rejestru zabytków archeologicznych wpisano m.in.:

- kopiec podworski (grodzisko stożkowate) z fosą i otoczeniem w Czarnuszcze,
- kopiec podworski (grodzisko stożkowate) z fosą i otoczeniem w Karminie,
- grodzisko wczesnośredniowieczne w Lutyni.

Ponadto do gminnej ewidencji zabytków archeologicznych wpisano ok. 205 stanowisk, o zróżnicowanej chronologii – od epoki brązu i okresu halsztackiego, poprzez kulturę łużycką i przeworską, po wczesne średniowiecze, średniowiecze i okres nowożytny.

Wojewódzka i gminna ewidencja zabytków nieruchomych

Na terenie gminy funkcjonuje rozbudowana gminna ewidencja zabytków nieruchomych, założona w latach 2009–2010, obejmująca liczne obiekty sakralne, dworskie, folwarczne, cmentarze, wiatraki koźlaki, młyny, budynki mieszkalne i gospodarcze w poszczególnych miejscowościach (m.in. Dobrzyca, Czarnuszka, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Koźminiec, Lutynia, Sośnica, Sośniczka, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa).

W ewidencji tej ujęto m.in.:

- w Dobrzycy – zespół pałacowo-parkowy wraz z obiektami towarzyszącymi, cmentarze (rzymskokatolickie, dawny ewangelicki, żydowski), młyn zbożowy przy ul. Nowej, zespół folwarczny Augustynowo,
- w Czarnuszcze, Fabianowie, Trzebowie, Trzebinie, Sośnicy, Sośniczce i innych wsiach – liczne zespoły dworsko-folwarczne z parkami, stajniami, spichlerzami, czworakami i budynkami wielofunkcyjnymi oraz zabytkowe wiatraki koźlaki i cmentarze ewangelickie.

Odrębnie wskazano zabytkowe układy urbanistyczne i ruralistyczne, obejmujące: układ urbanistyczny miasta Dobrzyca oraz układy ruralistyczne wsi m.in. Czarnuszka, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiek, Koźminiec, Lutynia (dawniej miasto), Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew, Trzebowa.

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków, ujęcie obiektu w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków rodzi obowiązek uwzględniania go w działaniach planistycznych – plan ogólny przyjmuje te dane jako warstwę wiążącą przy wyznaczaniu stref planistycznych i parametrów zabudowy.

Dobra kultury współczesnej

Na terenie Gminy nie występują dobra kultury współczesnej.

Znaczenie dla planu ogólnego

Zabytki wpisane do rejestru, pomnik historii, liczne obiekty ujęte w ewidencjach oraz stanowiska archeologiczne:

- stanowią istotne ograniczenie i jednocześnie wartość kierunkową dla lokalizacji nowych funkcji,
- uzasadniają wzmocnioną ochronę konserwatorską w ramach odpowiednich stref planistycznych (w szczególności w centrum Dobrzyca oraz w zespołach dworsko-folwarcznych i układach ruralistycznych),
- wymagają, aby nowe inwestycje – zwłaszcza w strefach SJ, SW, SU, SN i SC – były kształtowane z poszanowaniem historycznej struktury przestrzennej, skali zabudowy oraz osi widokowych.

Plan ogólny gminy Dobrzyca traktuje zatem dziedzictwo kulturowe jako rdzeń tożsamości przestrzennej gminy, a jednocześnie jako parametr graniczny dla intensywności i kierunków przekształceń, który musi być respektowany przy wszelkich przyszłych działaniach planistycznych i inwestycyjnych.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono ochronę zabytków i układów historycznych poprzez traktowanie rejestrów i ewidencji jako warstwy wiążącej, przypisanie stref SN dla obiektów i założeń krajobrazowych, utrzymanie parametrów zgodnych z uzgodnionymi MPZP oraz wprowadzenie zasady pierwszeństwa wartości kulturowych i krajobrazowych w ustaleniach przestrzennych, co zapewni zachowanie dziedzictwa i jego ekspozycji.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Dobrzyca występują obszary ograniczonego użytkowania rozumiane szeroko – jako tereny, na których sposób zagospodarowania i dopuszczalne formy zabudowy są ograniczone na podstawie przepisów szczególnych oraz warunków technicznych infrastruktury, a także z uwagi na oddziaływanie wybranych instalacji i obiektów. Ich identyfikacja opiera się na ustaleniach opracowania ekofizjograficznego oraz na stanowiskach właściwych organów i operatorów sieci.

Do kluczowych obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono w szczególności:

- **Strefy ochronne cmentarzy**

Na terenie gminy zlokalizowane są czynne i nieczynne cmentarze parafialne i komunalne, dla których – zgodnie z przepisami odrębnymi – obowiązują strefy ochrony sanitarnej, obejmujące pas terenu liczony od granic cmentarza. W granicach tych stref ogranicza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usług szczególnie wrażliwych na oddziaływanie sanitarne (oświata, opieka zdrowotna, opieka nad dziećmi). W planie ogólnym gminy Dobrzyca:

- cmentarze ujęto w strefach SC,
- w ich otoczeniu przyjmuje się strefę ograniczonego użytkowania, w której co do zasady nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej ani usług szczególnie wrażliwych,
- szczegółowe granice pasów izolacyjnych oraz dopuszczalne formy zagospodarowania będą doprecyzowywane na poziomie mpzp, przy uwzględnieniu wymogów sanitarnych i hydrologicznych.

- **Strefy ochronne ujęć wody i urządzeń gospodarki wodno-ściekowej**

Na obszarze gminy funkcjonują stacje uzdatniania wody i ujęcia wód podziemnych (m.in. Dobrzyca, Karminiek, Koźminiec, Ruda), a także oczyszczalnia ścieków w Dobrzycy. Dla tych obiektów wyznacza się – zgodnie z Prawem wodnym i decyzjami administracyjnymi – strefy ochronne, w szczególności tereny ochrony bezpośredniej, w których obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz prowadzenia działalności mogącej zagrażać jakości wód. W planie ogólnym tereny te ujmują się jako obszary o ograniczonym użytkowaniu, przypisane do stref SI (infrastrukturalnej) lub SO, z pozostawieniem uszczegółowienia zakazów i nakazów na poziomie MPZP.

- **Strefy kontrolowane i pasy technologiczne gazociągów oraz strefy ochronne odwiertów**

Dla gazociągów wysokiego ciśnienia przepisy techniczne wprowadzają pojęcie „strefy kontrolowanej”, obejmującej pas terenu po obu stronach osi rurociągu, w którym sposób korzystania z nieruchomości podlega ograniczeniom (zakaz zabudowy, nasadzeń kolizyjnych, robót ziemnych bez zgody operatora). Na terenie gminy Dobrzyca występują:

- odwierty gazowe (czynne, zlikwidowane i przeznaczone do likwidacji),
- gazociągi wysokiego ciśnienia (DN 150, DN 80, DN 65/40, DN 50) relacji m.in. Karmin–OG Jarocin, Jarocin–OG Jarocin, Koźminiec–SP Karmin, z określonym MOP (20–26 MPa).

W planie ogólnym:

- strefy kontrolowane i pasy techniczne gazociągów traktuje się jako obszary ograniczonego użytkowania,
- w ich granicach nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej ani obiektów wymagających stałego pobytu ludzi; zachowuje się natomiast możliwość dojścia i dojazdu dla służb eksploatacyjnych,
- tam, gdzie obowiązujące opracowania planistyczne lub uwarunkowania techniczne jednoznacznie wskazują przebieg infrastruktury gazowej, terenom tym przypisano strefę SI albo SG, z odpowiednimi ograniczeniami wynikającymi z funkcji infrastrukturalnej lub górniczej,
- na pozostałych odcinkach korytarzy gazociągów, nieobjętych dotychczasowym zagospodarowaniem planistycznym, ustanowiono strefę SO z zakazem lokalizacji zabudowy,
- nie projektowano nowej zabudowy w obrębie tych stref, co zapewnia spójność z dotychczasowymi zasadami użytkowania terenów oraz zgodność z przepisami szczególnymi.
- uszczegółowienie przebiegu pasów technicznych oraz katalogu dopuszczalnych form zagospodarowania nastąpi na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wymagań gestorów sieci i przepisów odrębnych.

• **Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych najwyższych, wysokich i średnich napięć**

Przez gminę przebiega linia elektroenergetyczna 2 x 400 kV relacji Kromolice – Ostrów Wlkp. Zgodnie z ekofizjografią oraz stanowiskiem PSE, wzdłuż tej linii należy zachować pas technologiczny o szerokości 56 m (po 28 m od osi linii), w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej. Zasadnicza część terenów położonych w tym pasie została w planie ogólnym przypisana do strefy SO, ewentualnie SI tam, gdzie występuje koncentracja infrastruktury technicznej, traktując je jako obszary ograniczonego użytkowania z eliminacją nowej zabudowy mieszkaniowej i usług szczególnie wrażliwych.

Dodatkowo, wzdłuż linii dystrybucyjnych:

- dla linii napowietrznych SN 15 kV – pas 14 m (po 7 m od osi linii),
- dla linii napowietrznych nn 0,4 kV – pas 7 m (po 3,5 m od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn – pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii),

w których ogranicza się lokalizację zabudowy, zakazuje nasadzeń zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych bez uzgodnienia z operatorem sieci. W odniesieniu do tych linii plan ogólny identyfikuje konieczność zachowania pasów ochronnych i traktuje je jako obszary ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów odrębnych, natomiast szczegółowe przebiegi pasów, katalog dopuszczalnych form zagospodarowania oraz ewentualne ograniczenia zabudowy zostaną wprowadzone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

W granicach tych obszarów obowiązują ograniczenia w zakresie lokalizacji nowych obiektów budowlanych i sposobu użytkowania terenów, mające na celu ochronę zdrowia ludzi, zachowanie wymagań sanitarnych oraz zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacji istniejących obiektów.

W ramach planu ogólnego nie projektowano nowej zabudowy w obrębie tych stref — zachowano jedynie ustalenia wynikające z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego, co zapewnia spójność z dotychczasowymi zasadami użytkowania terenów oraz zgodność z przepisami szczególnymi.

- **Strefy oddziaływania istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych oraz innych instalacji OZE**

Gmina Dobrzyca jest obszarem o bardzo wysokim nasyceniu istniejącymi elektrowniami wiatrowymi, zlokalizowanymi głównie na terenach rolnych w rejonie Dobrzycy, Galewa, Strzyżewa, Izbieczna, Sośniczki i Sośnicy. Ekofizjografia wskazuje, że ze względu na oddziaływania hałasowe oraz wizualne, elektrownie wiatrowe powinny być lokalizowane w odległości co najmniej 700 m od zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz doświadczeniami z innych gmin.

W planie ogólnym przyjmuje się tę odległość jako minimalny bufor ochronny przy wyznaczaniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej lub nowych lokalizacji turbin, traktując pas 700 m jako obszar ograniczonego użytkowania, w którym ogranicza się możliwość sytuowania zabudowy wrażliwej (SW, SJ, SZ).

Dodatkowo, zgodnie ze stanowiskiem PSE, w przypadku lokalizacji farm wiatrowych i instalacji fotowoltaicznych w sąsiedztwie linii 400 kV obowiązują szczególne odległości od osi linii (m.in. 5-krotność średnicy koła łopat turbiny, wyłączenia w pasach pod przewodami), co w praktyce tworzy dodatkowe strefy ograniczonego użytkowania w rejonie istniejącej infrastruktury przesyłowej.

- **Obszary ograniczonego użytkowania związane z eksploatacją złóż kopalin**

W granicach gminy udokumentowano szereg złóż kopalin (gaz ziemny, surowce ilaste, piaski i żwiry) oraz wyznaczono obszary górnicze „Jarocin I”, „Karmin” i „Koźminiec”. Ograniczenia w zabudowie wynikają tu zarówno z Prawa geologicznego i górniczego, jak i z przyjętych koncesji i dokumentacji geologicznych, obejmujących m.in. strefy przyodwiertowe oraz pasy bezpieczeństwa wokół infrastruktury górniczej.

W planie ogólnym tereny te objęto strefą SG (górniczą) lub SI (infrastrukturalną), traktując je jako obszary ograniczonego użytkowania, w których zasadniczym celem jest zapewnienie dostępności do zasobów kopalin i bezpieczeństwa eksploatacji oraz ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług wrażliwych.

W projekcie planu ogólnego gminy Dobrzyca obszary ograniczonego użytkowania zostały uwzględnione poprzez zachowanie obowiązujących reżimów ochronnych i wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy w ich granicach, co zapewnia zgodność z przepisami szczególnymi oraz spójność z dotychczasowymi ustaleniami MPZP.

Potencjalne korzytarze inwestycji CPK

W toku prac planistycznych analizowano materiały informacyjne dotyczące planowanych linii kolejowych związanych z realizacją Centralnego Portu Komunikacyjnego. Z przekazanych gminie informacji wynika, że przez teren gminy Dobrzyca nie przebiega wariant inwestorski wybrany przez Inwestora, lecz jedynie jego wariant alternatywny. Na dzień sporządzania planu ogólnego brak jest aktu prawa, który nadawałby temu wariantowi status podstawy do wyznaczania rezerw terenowych lub obszarów ograniczonego użytkowania.

Należy również podkreślić, że w odniesieniu do obszaru gminy Dobrzyca **nie aktualizuje się zakaz uchwalania aktów planistycznych, o którym mowa w art. 120c ustawy z dnia 10 maja 2018 r.**

o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Z przekazanych gminie materiałów i pism Inwestora wynika, że co prawda został złożony wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji towarzyszącej (linii kolejowej związanej z CPK), jednak **wariant preferowany przez Inwestora nie obejmuje obszaru gminy Dobrzyca**. Przez teren gminy przebiega wyłącznie **wariant alternatywny**, rozpatrywany pomocniczo w postępowaniu środowiskowym. Zgodnie z art. 120c ustawy o CPK zakaz uchwalania planu ogólnego dotyczy wyłącznie aktów, których ustalenia są sprzeczne z lokalizacją inwestycji określoną we wniosku „w zakresie wariantu preferowanego przez inwestora” lub w wydanej decyzji. Skoro wariant preferowany nie przebiega przez gminę Dobrzyca, ustalenia planu ogólnego nie pozostają z nim w kolizji, a tym samym **brak jest podstaw do uznania, że uchwalenie planu ogólnego narusza art. 120c ustawy o CPK**. Ewentualne uwzględnienie inwestycji CPK w ustaleniach planu ogólnego mogłoby stać się konieczne dopiero w sytuacji, gdyby w toku postępowania środowiskowego lub na dalszym etapie procedowania inwestycji zmieniono wariant preferowany w sposób obejmujący obszar gminy Dobrzyca – co wymagałoby wówczas odrębnej analizy i ewentualnej zmiany planu ogólnego.

Z tego względu plan ogólny gminy Dobrzyca nie wyznacza korytarza dla linii kolejowej CPK ani nie wprowadza dodatkowych ograniczeń w użytkowaniu terenów z tego tytułu, ograniczając się do odnotowania, że w dokumentach krajowych analizowany był przebieg alternatywny linii kolejowej w rejonie gminy. Ewentualne uwzględnienie inwestycji CPK w ustaleniach planu ogólnego mogłoby nastąpić wyłącznie w trybie jego zmiany, po podjęciu przez organy właściwe dla tej inwestycji wiążących decyzji co do ostatecznego przebiegu linii kolejowej.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W ujęciu planu ogólnego gminy Dobrzyca obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji stanowią przede wszystkim tereny, dla których Studium oraz opracowanie ekofizjograficzne wskazują na ponadprzeciętny stopień przekształcenia środowiska albo niekorzystne ukształtowanie struktury przestrzennej. Są to zarówno obszary zdegradowane w wyniku działalności wydobywczej i przemysłowej, jak i fragmenty układu osadniczego wymagające uporządkowania lub podniesienia jakości zagospodarowania.

Najbardziej czytelną grupę stanowią tereny poeksploatacyjne związane z udokumentowanymi złożami kopalin. Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje wprost na występowanie form antropogenicznych w postaci wyrobisk po eksploatacji ilów i glin w rejonie Fabianowa oraz na złoża kruszyw naturalnych w Sośnicy, które również generuje obszary o przekształconej rzeźbie i pokryciu terenu. Po zakończeniu eksploatacji tereny te wymagają sukcesywnej, prawidłowej rekultywacji, prowadzonej zgodnie z decyzjami administracyjnymi i zatwierdzonymi projektami zagospodarowania złoża. Ekofizjografia rekomenduje w szczególności kierunek rekultywacji leśny – z uwagi na niską lesistość gminy – oraz wodny, umożliwiający tworzenie zbiorników małej retencji i urozmaicenie lokalnego krajobrazu. Plan ogólny traktuje te obszary jako tereny docelowo przeznaczone do włączenia w system terenów otwartych (SO), zieleni i rekreacji (SN) lub – tam, gdzie jest to uzasadnione – do zagospodarowania w ramach stref gospodarczych (SP/SI) po uprzednim przywróceniu ich wartości użytkowych i środowiskowych.

Drugą ważną kategorię stanowią obszary wymagające rehabilitacji i rewaloryzacji w sensie urbanistycznym. Opracowanie ekofizjograficzne podkreśla konieczność rewaloryzacji istniejącej zabudowy zabytkowej oraz wskazuje na potrzebę podniesienia jakości zabudowy, w szczególności w mieście Dobrzyca. Dotyczy to zarówno historycznego centrum – powiązanego kompozycyjnie z założeniem pałacowo-parkowym – jak i częściowo przekształconych przestrzeni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, gdzie występują rozproszone, nieuporządkowane formy zagospodarowania.

W tych obszarach plan ogólny nie przewiduje radykalnej zmiany funkcji, lecz zakłada stopniowe porządkowanie struktury zabudowy, poprawę standardów przestrzeni publicznych i zieleni oraz dostosowanie parametrów nowej zabudowy do kontekstu historyczno-krajobrazowego. Działania te mają charakter rehabilitacyjny, a ich uszczegółowienie nastąpi w mpzp, w powiązaniu z narzędziami ochrony dziedzictwa i ewentualnymi działaniami rewitalizacyjnymi gminy.

Kolejną grupę stanowią obszary, w których konieczna jest rekultywacja lub remediacja środowiskowa w związku z dotychczasowym sposobem użytkowania. Chodzi przede wszystkim o tereny przemysłowe, składowe oraz miejsca potencjalnie zanieczyszczone – takie jak dawne bazy transportowe, place składowe, tereny po warsztatach czy stacjach paliw – identyfikowane w opracowaniu ekofizjograficznym jako obszary o podwyższonym ryzyku oddziaływań na gleby i wody. Plan ogólny traktuje te tereny jako wymagające w pierwszej kolejności rozpoznania stanu środowiska, a następnie – w razie stwierdzenia przekroczeń – zastosowania odpowiednich działań remediacyjnych przed zmianą sposobu zagospodarowania.

Za obszary wymagające przekształceń uważa się również te fragmenty gminy, w których – zgodnie z ekofizjografią – doszło do nadmiernych przekształceń stosunków wodnych czy degradacji pokrycia terenu. Dotyczy to zwłaszcza miejsc, gdzie zbyt intensywne odwodnienie gruntów, niewłaściwa eksploatacja gleb czy niekontrolowane przekształcenia zieleni doprowadziły do obniżenia retencji, pogorszenia warunków siedliskowych lub zubożenia krajobrazu. Plan ogólny wzmacnia tu kierunek działań naprawczych: odtwarzanie i modernizacja urządzeń wodnych, renaturyzacja cieków i rowów, zwiększanie udziału zieleni wysokiej i zadrzewień śródpolnych, a także ograniczenie dalszego uszczelniania powierzchni. Tego typu obszary – w zależności od kontekstu – są przypisywane przede wszystkim do stref SO, SN lub SR, z wyraźnym priorytetem dla funkcji przyrodniczych i retencyjnych.

Plan ogólny nie wyznacza w sposób kazuistyczny wszystkich granic obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, lecz – opierając się na ustaleniach Studium i opracowania ekofizjograficznego – identyfikuje ich główne kategorie i kierunki postępowania.

Tereny poeksploatacyjne i zdegradowane środowiskowo kierowane są w stronę rekultywacji (preferencyjnie leśnej i wodnej), obszary o zdegradowanej strukturze urbanistycznej – w stronę rehabilitacji i rewaloryzacji, natomiast potencjalnie zanieczyszczone grunty – w stronę remediacji jako warunku zmiany funkcji. Tak ukształtowane ramy mają zapewnić, że przyszłe mpzp i decyzje inwestycyjne będą prowadzić do stopniowego podnoszenia jakości środowiska, ład przestrzennego i krajobrazu gminy, a nie do pogłębiania istniejących dysfunkcji.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji uwzględniono w POG poprzez przypisanie ich do odpowiednich stref planistycznych w zgodności z obowiązującymi planami miejscowymi. Rozwiązania te mają na celu stworzenie ram do dalszych działań naprawczych i adaptacyjnych, z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i planistycznych.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji następuje w odrębnej procedurze, zakończonej uchwałą rady gminy. Na dzień sporządzania planu ogólnego gminy Dobrzyca Rada Miejska nie podjęła uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji w tym znaczeniu ustawowym. Oznacza to, że w granicach gminy nie funkcjonują formalnie ustanowione obszary rewitalizacji, do których należałoby wprost odnosić ustalenia planu ogólnego jako do obszarów działań rewitalizacyjnych objętych specjalnym reżimem prawnym. W związku z powyższym na terenie gminy Dobrzyca nie wyznaczono formalnie obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji.

Nie oznacza to jednak braku terenów, na których występuje koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych, społecznych lub środowiskowych. Studium uwarunkowań oraz opracowanie ekofizjograficzne identyfikują obszary wymagające podniesienia jakości zagospodarowania, w szczególności w mieście Dobrzyca oraz w wybranych miejscowościach wiejskich. Dotyczy to zwłaszcza historycznego centrum Dobrzycy – związanego kompozycyjnie z zespołem pałacowo-parkowym – gdzie występuje kolizja pomiędzy wysokimi walorami krajobrazowo-kulturowymi a niejednorodnym standardem zabudowy i przestrzeni publicznych, a także niektórych zespołów zabudowy mieszkaniowej i usługowej o przestarzałej strukturze funkcjonalnej. W dokumentach planistycznych zwraca się uwagę na konieczność porządkowania układów komunikacyjnych, poprawy dostępności terenów zieleni, dopełniania pierzei ulicznych oraz podnoszenia jakości estetycznej zabudowy – co w ujęciu funkcjonalnym ma charakter działań zbliżonych do rewitalizacji, choć nieobjętych formalną procedurą z ustawy o rewitalizacji.

Odrębną kategorię stanowią tereny poprzemysłowe i wydobywcze, a także wybrane zespoły folwarczne i obiekty o funkcji wygasającej, gdzie nakładają się przekształcenia środowiskowe, techniczne i przestrzenne. Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na konieczność ich sukcesywnej rekultywacji, przekształcania lub dostosowania do nowych funkcji – w szczególności zieleni, rekreacji, usług lub działalności gospodarczej niekolizyjnej z otoczeniem. W praktyce są to tereny, które w przyszłości mogą stać się przedmiotem działań rewitalizacyjnych w rozumieniu ustawy, jeśli gmina zdecyduje się przeprowadzić formalną diagnozę i wyznaczyć obszar zdegradowany.

Plan ogólny, respektując powyższe uwarunkowania, nie wyznacza samodzielnie obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy o rewitalizacji, lecz porządkuje strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy w sposób sprzyjający przyszłym działaniom rewitalizacyjnym. W szczególności poprzez: koncentrację nowej zabudowy i usług w istniejących układach osadniczych, wzmacnianie funkcji centrotwórczych Dobrzycy i głównych miejscowości wiejskich, preferencję dla porządkowania i dogęszczania zabudowy nad tworzeniem nowych, rozproszonych enklaw, a także ochronę i ekspozycję dziedzictwa kulturowego. Przyjęte strefy planistyczne oraz parametry zabudowy tworzą ramy, w których – po ewentualnym wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji uchwałą rady gminy – możliwe będzie prowadzenie działań rewitalizacyjnych bez konieczności zasadniczej przebudowy modelu zagospodarowania przyjętego w planie ogólnym.

Plan ogólny uwzględnia uwarunkowania umożliwiające przyszłe wyznaczenie obszarów zdegradowanych i rewitalizacji, pozostawiając ich delimitację do etapu opracowania gminnego programu rewitalizacji lub przyszłych dokumentów planistycznych.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Gmina Dobrzyca położona jest poza aglomeracją akustyczną; na dzień sporządzania uzasadnienia nie ustanowiono formalnych „obszarów cichych” aktem prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze Gminy Dobrzyca występują płatowe kompleksy gleb o wysokiej przydatności rolnej (klasy IIIa i IIIb) oraz niewielkie powierzchnie lasów (w tym powiązane z korytarzami ekologicznymi i formami ochrony przyrody), usytuowane w szczególności na południowym wschodzie gminy (okolice Karmina i Karminka), w pobliżu cieków Lutynia na północy gminy oraz w Dobrzycy w pobliżu granicy z gminą Rozdrażew.

Wszystkie zwarte kompleksy leśne zostały włączone do stref otwartych SO, a pozostałe – zależnie od kontekstu funkcjonalnego, przypisano do różnych stref; w tych przypadkach profil dodatkowy

rozszerzono o funkcję terenu lasu, co pozwala zachować funkcję leśną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy dopuszczeniu jedynie niezbędnych urządzeń związanych z gospodarką leśną i ochroną przeciwpożarową.

Natomiast grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III (IIIa, IIIb) znajdują się w głównie w strefach — SO, a lokalnie również SJ, SZ, SP, SN, SR. Podstawowym profilem funkcjonalnym na terenach, na których położone są grunty klasy III, są jednak strefy SO, SR, SZ, SJ w przeważającej mierze obejmujące tereny z istniejącą zabudową. Przy wyznaczaniu innych stref kierowano się minimalizacją zajęcia gleb klasy III, strefy wyznaczono głównie w zgodności z obowiązującym planem miejscowym.

Uwarunkowania związane z ochroną gleb rolnych klas III oraz lasów zostały w planie ogólnym gminy Dobrzyca uwzględnione poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach o wysokiej wartości przyrodniczej i produkcyjnej. Duże kompleksy leśne przypisano do stref otwartych (SO), określając wyłącznie strefy planistyczne w profilu podstawowym. Rozwiązanie to ogranicza presję inwestycyjną, zapewnia zachowanie spójności ekologicznej oraz wzmacnia ciągłość użytkowania rolniczego i leśnego, wpisując się w długofalową ochronę systemu przyrodniczego gminy.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

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

s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenach gminy Dobrzyca nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna na terenie gminy Dobrzyca obejmuje m.in. placówki oświatowe (szkoły podstawowe, przedszkola), obiekty opieki zdrowotnej, świetlice wiejskie, biblioteki, domy kultury oraz miejsca sprawowania kultu religijnego. Ich rozmieszczenie uwzględnia układ osadniczy gminy, ze szczególnym uwzględnieniem centralnych miejscowości i węzłów dostępności drogowej.

W ramach analizy rozmieszczenia infrastruktury społecznej w gminie Dobrzyca przyjęto, że podstawowym ośrodkiem koncentracji usług publicznych pozostaje miasto Dobrzyca, pełniące funkcję ponadgminnego centrum handlowo-usługowego, wyposażonego m.in. w ośrodek zdrowia, placówki oświatowe, obiekty kultury, urząd gminy, bank i podstawowe usługi komercyjne. Uzupełniający system usług tworzą placówki zlokalizowane w większych wsiach (m.in. szkoły, świetlice, obiekty sportowe i miejsca kultu religijnego), co zapewnia mieszkańcom dostęp do podstawowych funkcji w skali lokalnej.

Plan ogólny nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach funkcjonalnych poszczególnych obiektów, wyznacza jednak ramy przestrzenne dla utrzymania i rozwoju infrastruktury społecznej poprzez odpowiednie przypisanie terenów do stref SW, SJ, SU, SN oraz SC. W szczególności obiekty oświaty, ochrony zdrowia, kultury i sportu lokowane są w strukturze stref mieszkaniowych i usługowych, w powiązaniu z układem komunikacyjnym (SK) oraz terenami zieleni i rekreacji (SN), co umożliwia kształtowanie dostępnych, powiązanych przestrzeni publicznych. Rozwiązania te są

spójne z priorytetem „Infrastruktura społeczna i mieszkalnictwo” Strategii Rozwoju Gminy Dobrzyca, zakładającym modernizację i rozbudowę placówek oświatowych, rozwój obiektów kulturalnych oraz tworzenie nowych terenów rekreacyjnych.

W planie ogólnym uwzględniono istniejące lokalizacje tej infrastruktury, przypisując im odpowiednie strefy planistyczne, głównie strefy usługowej.

Dodatkowo, w celu zapewnienia możliwości dalszego rozwoju, zabezpieczono rezerwy terenowe umożliwiające rozbudowę placówek oświatowych i opieki społecznej. Uwzględniono również istniejące ograniczenia zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych, m.in. w odniesieniu do stref ochronnych wokół cmentarzy, co pozwala zachować zgodność z wymaganiami sanitarnymi i funkcjonalnymi.

Infrastruktura transportowa

Układ transportowy gminy Dobrzyca opiera się na sieci dróg publicznych powiatowych i gminnych, powiązanych z układem dróg wyższych klas w gminach sąsiednich. Miasto Dobrzyca położone jest na skrzyżowaniu dwóch głównych osi powiatowych: relacji Ostrów Wielkopolski – Jarocin oraz Pleszew – Krotoszyn / Koźmin Wielkopolski. Taki układ zapewnia gminie ponadlokalne powiązania drogowe oraz czytelne powiązanie ośrodka gminnego z siecią osadniczą regionu.

Sieć dróg gminnych i wewnętrznych zapewnia obsługę poszczególnych miejscowości oraz terenów rolnych, tworząc układ dojazdów do pól, siedlisk oraz obiektów usługowych i produkcyjnych. W praktyce oznacza to stosunkowo dobrą dostępność transportową większości wsi, przy jednoczesnym zróżnicowaniu standardu technicznego dróg (nawierzchnie ulepszone, drogi gruntowe, drogi wewnętrzne).

W granicach gminy nie funkcjonują czynne stacje kolejowe; dostęp do sieci kolejowej zapewniają stacje zlokalizowane w gminach sąsiednich. Przez obszar gminy nie przebiega też linia kolejowa o charakterze magistralnym, która w sposób bezpośredni warunkowałaby rozmieszczenie nowych terenów inwestycyjnych. Potencjalne korytarze inwestycji kolejowych związanych z CPK zostały omówione odrębnie – jako wariant alternatywny, który na dzień sporządzania planu nie stanowi podstawy do wyznaczania rezerw terenowych w planie ogólnym.

Plan ogólny ujmuje infrastrukturę drogową w ramach strefy SK (strefa komunikacyjna), obejmując nią przede wszystkim istniejące drogi publiczne oraz planowane korytarze powiązań drogowych o znaczeniu krajowym, gminnym i wewnętrznym. Celem jest utrzymanie ciągłości układu drogowego, zapewnienie dojazdu do terenów zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ), usługowej (SU) i gospodarczej (SP) oraz racjonalne powiązanie ich z układem dróg powiatowych.

Plan ogólny nie wprowadza nowych, ponadustawowych ograniczeń, lecz porządkuje przestrzennie przebieg dróg w ramach strefy SK i wskazuje, że szczegółowe linie rozgraniczające ulic, parametry przekrojów drogowych, układ skrzyżowań oraz zasady ochrony akustycznej będą doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie unika się wyznaczania nowej zabudowy mieszkaniowej bez zapewnienia powiązania z istniejącą lub planowaną siecią dróg publicznych, co ogranicza ryzyko powstawania „ślepych” układów drogowych i nadmiernych kosztów rozbudowy infrastruktury. W zakresie strefy SK uwzględniono również przepisy odrębne dotyczące ochrony pasa drogowego, strefy oddziaływania infrastruktury komunikacyjnej oraz wymagania związane z bezpieczeństwem i komfortem użytkowników.

Istotnym elementem zewnętrznego układu transportowego, uwzględnionym w projekcie planu ogólnego, jest planowana droga ekspresowa S11 w odcinku Kórnik – Ostrów Wielkopolski. Z pisma Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Poznaniu, wynika, że przez teren gminy Dobrzyca nie przebiega istniejąca droga krajowa, natomiast przewiduje się budowę drogi ekspresowej S11, której przebieg został określony w Studium Techniczno-Ekonomiczno-Środowiskowym jako wariant preferowany i przekazany gminie w formie materiałów projektowych. Na tej podstawie, mimo że inwestycja znajduje się nadal w fazie przygotowawczej, uznano za zasadne ujęcie korytarza planowanej trasy w planie ogólnym i zabezpieczenie go w strefie otwartej.

Planowany przebieg drogi ekspresowej S11 ingeruje w niewielkim stopniu w tereny zabudowane – w przeważającej części prowadzi przez grunty rolne i tereny otwarte – co pozwala na racjonalne wyznaczenie strefy SK bez konieczności wprowadzania szerokich rezerw terenowych kosztem istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie przyjęcie korytarza S11 w strukturze planu ogólnego zapewnia spójność z dokumentacją przygotowaną przez zarządcę drogi oraz umożliwia koordynację przyszłych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych w otoczeniu węzłów i odcinków tej trasy.

Plan ogólny ogranicza się do zabezpieczenia przebiegu trasy S11 w strefie otwartej, pozostawiając uszczegółowienie przebiegu linii rozgraniczających drogi, parametrów przekrojów i katalogu dopuszczalnych form zagospodarowania na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w uzgodnieniach z GDDKiA.

Infrastruktura techniczna

System infrastruktury technicznej gminy Dobrzyca obejmuje przede wszystkim: zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną, zaopatrzenie w gaz oraz sieci telekomunikacyjne. Infrastruktura ta ma charakter rozproszony, ale funkcjonalnie powiązany z głównymi ośrodkami osadniczymi i korytarzami transportowymi.

Zaopatrzenie w wodę oparte jest na ujęciach i stacjach uzdatniania wody zlokalizowanych na terenie gminy (m.in. w Dobrzycy i wsiach zaplecza), zasilających rozdzielcze sieci wodociągowe prowadzone wzdłuż głównych dróg. W ich otoczeniu funkcjonują strefy ochronne ujęć, w których sposób zagospodarowania jest ograniczony przepisami Prawa wodnego – w szczególności w zakresie lokalizacji obiektów mogących zanieczyścić wody podziemne. Plan ogólny ujmuje te tereny w strefie SI (strefa infrastrukturalna) lub SO, zapewniając ich zachowanie dla funkcji wodociągowych i ochronnych oraz rezerwy na ewentualną rozbudowę urządzeń.

System kanalizacji sanitarnej i oczyszczania ścieków jest rozwinięty przede wszystkim w mieście Dobrzyca i wybranych miejscowościach, z główną oczyszczalnią jako elementem kluczowym dla całej gminy. Wokół oczyszczalni oraz głównych kolektorów obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów sanitarnych i Prawa wodnego – w szczególności w zakresie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów mogących powodować uciążliwości zapachowe lub hałasowe oraz w zakresie sytuowania zabudowy nad kolektorami. Plan ogólny wskazuje te tereny jako element strefy SI, z założeniem, że szczegółowy przebieg sieci, pasy ochronne i ograniczenia w zabudowie będą ustalane w mpzp.

Zaopatrzenie w energię elektryczną opiera się na sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia oraz na infrastrukturze przesyłowej najwyższych napięć. Przez teren gminy przebiega linia 2×400 kV, dla której – zgodnie z wymogami operatora i przepisami technicznymi – wymagane jest utrzymanie pasa technologicznego, w którym nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i obiektów szczególnie wrażliwych. Zasadnicza część tego pasa została objęta strefą SO, lokalnie SI tam, gdzie występuje koncentracja infrastruktury technicznej. Dla linii SN i nn przyjmuje się obowiązek

zachowania pasów ochronnych i ograniczenia nasadzeń oraz zabudowy, przy czym szczegółowe ustalenia zostaną wprowadzone w mpzp w porozumieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego.

Zaopatrzenie w gaz ziemny, jak już wskazano w innych częściach uzasadnienia, ma w gminie znaczenie strategiczne ze względu na obecność udokumentowanych złóż i obszarów górniczych oraz sieci gazociągów wysokiego ciśnienia. Wokół odwiertów i wzdłuż gazociągów funkcjonują strefy kontrolowane i pasy techniczne, w których zabudowa jest istotnie ograniczona – w szczególności wyklucza się nową zabudowę mieszkaniową oraz obiekty wymagające stałego pobytu ludzi. Plan ogólny ujmuje te obszary w strefach SG (górnictwej), SI lub SO, traktując je jako obszary ograniczonego użytkowania i pozostawiając uszczegółowienie ograniczeń na poziomie mpzp oraz dokumentacji branżowej.

System telekomunikacyjny tworzą sieci kablowe i napowietrzne oraz stacje bazowe telefonii komórkowej. Ich rozmieszczenie ma charakter punktowy i liniowy, głównie w powiązaniu z zabudową mieszkaniową, usługową i korytarzami drogowymi. Plan ogólny dopuszcza rozwój tej sieci na całym obszarze gminy, z zastrzeżeniem przestrzegania standardów ochrony przed polami elektromagnetycznymi oraz konieczności uzgadniania lokalizacji z innymi elementami infrastruktury (energetycznej, drogowej, gazowej).

W planie ogólnym gminy infrastruktura techniczna została ujęta w sposób odpowiadający zarówno istnjącemu uzbrojeniu terenu, jak i ustaleniom obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności, na potrzeby jednoznacznego przyporządkowania funkcji technicznych, wyznaczono strefy planistyczne odpowiadające terenom oznaczonym w MPZP jako tereny związane z infrastrukturą.

Uwzględniono tereny, na których funkcjonują obiekty związane z zaopatrzeniem w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną. Przypisanie im odpowiednich funkcji w planie ogólnym zapewnia zachowanie ciągłości użytkowania tych terenów, ich ochronę przed przekształceniami kolidującymi z charakterem infrastrukturalnym, a także umożliwia modernizację lub rozbudowę zgodnie z aktualnymi potrzebami gminy.

Istotnym elementem systemu infrastruktury technicznej gminy są instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrownie fotowoltaiczne oraz elektrownie wiatrowe. W zakresie fotowoltaiki plan ogólny przyjmuje w pierwszej kolejności tereny już wyznaczone pod farmy fotowoltaiczne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, respektując dotychczasowe rozstrzygnięcia planistyczne. Dodatkowo, w oparciu o analizę uwarunkowań środowiskowych, krajobrazowych, infrastrukturalnych oraz wnioski złożone w toku prac nad planem ogólnym, wyznaczono nowe tereny potencjalnej lokalizacji instalacji PV. Są to przede wszystkim grunty o niższych klasach bonitacyjnych, położone poza obszarami zabudowy mieszkaniowej i usług wrażliwych, z zapewnioną możliwością powiązania z siecią elektroenergetyczną oraz bez istotnego konfliktu z celami ochrony przyrody i krajobrazu. Szczegółowa lokalizacja, parametry i sposób zagospodarowania terenów przeznaczonych pod farmy fotowoltaiczne będą każdorazowo uszczegółowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, krajobrazu oraz zasad współistnienia z funkcjami rolnymi.

W odniesieniu do elektrowni wiatrowych plan ogólny adaptuje istniejące farmy wiatrowe, zrealizowane na podstawie obowiązujących mpzp, jako trwałe element systemu energetycznego gminy. Jednocześnie – w oparciu o analizę rozmieszczenia istniejących turbin, przebiegu sieci elektroenergetycznej, kierunków wiatrowych oraz układu zabudowy – wyznaczono lokalizacje nowych elektrowni wiatrowych, z zachowaniem minimalnej odległości co najmniej 700 m od zabudowy

z funkcją mieszkaniową. Nowe lokalizacje turbin zostały ponadto dobrane w sposób ograniczający kumulację oddziaływań w stosunku do istniejących farm oraz z poszanowaniem głównych osi krajobrazowych i korytarzy ekologicznych. Podobnie jak w przypadku fotowoltaiki, szczegółowe parametry nowych elektrowni wiatrowych, ich dokładne usytuowanie, wysokość oraz sposób powiązania z siecią będą przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poprzedzonych wymaganymi procedurami środowiskowymi.

Uwzględniając potrzebę wspierania odnawialnych źródeł energii i przetwarzania odpadów pochodzenia rolniczego, w wybranych strefach produkcji rolniczej dopuszczono profil dodatkowy „teren biogazowni” – zlokalizowany wyłącznie na terenach oddalonych od zabudowy mieszkaniowej, poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, gruntami leśnymi oraz gruntami rolnymi podlegającymi ochronie prawnej. Aktualnie na terenie gminy nie funkcjonuje żadna biogazownia, takie wskazanie umożliwia elastyczne reagowanie na zmieniające się potrzeby lokalne i kierunki rozwoju sektora rolno-energetycznego. Ewentualne uszczegółowienie lokalizacji, parametrów oraz uwarunkowań realizacyjnych inwestycji w zakresie biogazowni zostanie przeprowadzone na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Takie ujęcie infrastruktury OZE w planie ogólnym pozwala z jednej strony na stopniowe zwiększanie udziału energii ze źródeł odnawialnych w bilansie gminy, z drugiej zaś – zapewnia kontrolę nad lokalizacją i skalą inwestycji, tak aby nie prowadziły one do nadmiernej presji na tereny mieszkaniowe, rolnicze o wysokiej klasie bonitacyjnej ani na obszary o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Podsumowując, plan ogólny traktuje infrastrukturę techniczną jako warstwę porządkującą i ograniczającą zagospodarowanie – nie tworzy nowych, odrębnych reżimów prawnych, lecz włącza istniejące urządzenia i pasy techniczne w system stref planistycznych (SI, SG, SK, SO). Dzięki temu nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej są lokalizowane z uwzględnieniem zdolności obsługowych sieci oraz istniejących ograniczeń, co umożliwia racjonalne zarządzanie kosztami inwestycji infrastrukturalnych i ogranicza ryzyko konfliktów pomiędzy zabudową a infrastrukturą krytyczną.

W planie ogólnym gminy Dobrzyca uwzględniono istniejące rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, opierając się na stanie zagospodarowania oraz ustaleniach MPZP. Zachowano lokalizacje obiektów społecznych i zapewniono możliwość ich rozbudowy. Układ drogowy oraz teren dawnej linii kolejowej ujęto w strefach komunikacyjnych, z opcją uszczegółowienia w MPZP. Infrastruktura techniczna została objęta odpowiednimi funkcjami planistycznymi, uwzględniono także potencjalne lokalizacje biogazowni w terenach rolniczych, z poszanowaniem zasad ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

W województwie wielkopolskim obowiązuje Audyt krajobrazowy przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r. Dokument ten identyfikuje na terenie gminy Dobrzyca krajobraz priorytetowy „Dobrzyca” (ID 871) – krajobraz miejski, podtyp „miejscowość z zachowanym układem historycznym”, obejmujący centralną część miasta o powierzchni ok. 169 ha. Jest to jednostka zlokalizowana w osi drogi Pleszew–Koźmin, nad ciekami Patoka A i Patoka B, o czytelnym, historycznie ukształtowanym rynku i z zespołem pałacowo-parkowym wpisanym do rejestru zabytków jako pomnik historii.

Audyt wskazuje, że zasadnicze wartości tego krajobrazu wynikają z utrwalonego układu urbanistycznego (rynek, siatka ulic, relacja do cieków wodnych), obecności zespołu pałacowo-parkowego oraz zachowanej, historycznej zabudowy przyrynkowej. Jednocześnie zdiagnozowano zagrożenia o charakterze ewolucyjnym, w szczególności: niedostateczną ochronę obiektów zabytkowych, stopniową degradację substancji historycznej, wprowadzanie elementów dysharmonizujących kompozycję przestrzenną (gabaryty, materiały, reklamy), a także presję ruchu drogowego oraz ograniczone środki na działania konserwatorskie.

Ustalenia planu ogólnego gminy Dobrzyca stanowią bezpośrednią odpowiedź na powyższe wnioski audytu. W granicach krajobrazu priorytetowego „Dobrzyca” parametry zabudowy w strefach SW, SJ i SU zostały ukształtowane w sposób zapewniający zachowanie historycznej skali i sylwety miasta – poprzez ograniczenie wysokości, intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni zabudowy, a także poprzez preferencję dla uzupełniania luk w istniejącej pierzejowej strukturze uliczno-rynkowej zamiast tworzenia nowych, odrywających się od układu historycznego „wysp” zabudowy.

Równolegle audyt oraz opracowanie ekofizjograficzne wskazują na znaczenie południowo-wschodniej części gminy, obejmującej największy kompleks leśny wchodzący w skład obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków–Rochy” oraz obszarów Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” i „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej”, a także na rolę systemu pasów wiatrochronnych jako charakterystycznego elementu krajobrazu rolniczego. W planie ogólnym tereny te ujęto przede wszystkim w strefach SO i SN, z zakazem rozpraszania zabudowy oraz z priorytetem dla funkcji przyrodniczych, leśnych, rolniczych i rekreacyjnych. Dopuszczenie odnawialnych źródeł energii oraz inwestycji infrastrukturalnych zostało obwarowane wymogiem zachowania ładu krajobrazowego, ciągłości korytarzy ekologicznych i integralności systemu leśno-rolnego.

Ponadto, ustalone w planie ogólnym parametry zabudowy – ograniczenia intensywności, wysokości i powierzchni zabudowy – skutecznie ograniczają możliwość realizacji obiektów o dużej skali, które mogłyby negatywnie wpływać na odbiór krajobrazu. W obszarach o szczególnym znaczeniu widokowym lub ekspozycyjnym preferuje się zabudowę o charakterze kameralnym i harmonijnym, wpisującą się w lokalny kontekst przestrzenny. Przyjęte podejście zapewnia zachowanie ładu przestrzennego i wspiera ochronę wartości krajobrazowych w ujęciu długofalowym.

W efekcie rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego – zarówno w odniesieniu do krajobrazu priorytetowego miasta Dobrzyca, jak i do obszarów cennych przyrodniczo na obrzeżach gminy – zostały przełożone na konkretne rozwiązania planistyczne: sposób wyznaczenia stref planistycznych, parametry zabudowy w obszarze historycznym, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu zespołu pałacowo-parkowego i układu rynku, a także na ograniczenia lokalizacji nowej zabudowy w krajobrazie rolniczo-leśnym. Plan ogólny wzmacnia tym samym funkcję ochronną audytu, czyniąc z niego praktyczny punkt odniesienia dla przyszłych zmian w strukturze przestrzennej gminy.

5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Na potrzeby planu ogólnego gminy Dobrzyca sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz z art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z

2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb sporządzenia projektu planu ogólnego Gminy Dobrzyca (Jadwiga Koryńska, 2025 r.) przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz ocena przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym stanowiły jeden z kluczowych punktów odniesienia przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Dobrzyca. Dokument wskazał podstawowe elementy systemu przyrodniczego oraz kierunki ochrony i kształtowania środowiska, które zostały ujęte w ustaleniach planu.

Z ekofizjografii wynika, że gmina Dobrzyca położona jest na Wysoczyźnie Kaliskiej, w układzie działów wodnych Warty i Baryczy, z kluczową rolą doliny rzeki Lutyni i jej dopływu Patoki jako korytarza ekologicznego i głównej osi hydrologicznej gminy. Południowo-wschodnia część gminy znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie” oraz obszarów Natura 2000 „Dąbrowy Krotoszyńskie” (OSO) i „Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej” (SOO), na które nakłada się system regionalnych korytarzy ekologicznych. Opracowanie jednoznacznie wskazuje te obszary jako strefy szczególnej wrażliwości, wymagające zachowania ciągłości struktur przyrodniczych i ograniczenia intensywnych form zagospodarowania.

Istotnym elementem diagnozy ekofizjograficznej jest ocena warunków wodnych. Gmina charakteryzuje się słabo zorganizowaną siecią wód powierzchniowych, z dominującą rolą Lutyni i lokalnych zbiorników retencyjnych, przy jednoczesnych ograniczeniach retencji gruntowej wynikających z przewagi glin zwałowych. Wskazano obszary okresowego zalewania w dolinie Lutyni, powiązane z projektowanym zbiornikiem retencyjnym oraz rozległy system rowów melioracyjnych i obiektów małej retencji, co zostało wykorzystane w planie ogólnym przy delimitacji stref otwartych i ograniczeniu zabudowy w strefach zwiększonego ryzyka hydrologicznego.

Ekofizjografia podkreśla również bardzo wysoką jakość rolniczą gleb (dominacja użytków klas III oraz znaczący udział klasy IV) przy jednocześnie niskiej lesistości gminy (ok. 7%). Z punktu widzenia art. 72 POŚ oznacza to konieczność oszczędnego gospodarowania glebami najwyższych klas bonitacyjnych i wzmacniania elementów zielonej infrastruktury. W planie ogólnym znalazło to odzwierciedlenie w przypisaniu dużych kompleksów rolnych i leśnych do stref SO i SR oraz w ograniczeniu przekształceń gruntów klas I–III na rzecz zabudowy, z preferencją dla kontynuacji istniejących układów osadniczych zamiast rozpraszania zabudowy w teren rolny.

W części syntetycznej ekofizjografia formułuje uwarunkowania i predyspozycje środowiska dla poszczególnych funkcji: rolnictwa, osadnictwa, rekreacji oraz lokalizacji odnawialnych źródeł energii.

Wskazano m.in. tereny o podwyższonych walorach krajobrazowych i przyrodniczych, strefy korytarzy ekologicznych oraz obszary korzystne dla lokalizacji OZE, przy zachowaniu wymogów ochrony krajobrazu i gleb. Na tej podstawie w planie ogólnym:

- tereny dolin rzecznych, kompleksów leśnych i OChK objęto przede wszystkim strefami SO i SN, z zakazem lub znacznym ograniczeniem nowej zabudowy,

- w rejonach podatnych na zalewanie i w obszarach wymagających zachowania retencji przyrodniczej wyłączono zabudowę i przypisano funkcje otwarte,
- lokalizacje dla rozwoju energetyki odnawialnej (farmy fotowoltaiczne, elektrownie wiatrowe) wyznaczono w oparciu o ocenę predyspozycji środowiskowych, z wyłączeniem gleb najwyższych klas i obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego miały zasadniczy wpływ na kształt ustaleń planu ogólnego gminy Dobrzyca. W szczególności posłużyły jako podstawa do przyporządkowania terenów do właściwych stref planistycznych, określenia parametrów urbanistycznych, ustalenia minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, a także do ograniczenia możliwości zabudowy na obszarach o niskiej chłonności środowiskowej. Działania te realizują zasadę zrównoważonego rozwoju i zapewniają integrację aspektów środowiskowych z planowaniem przestrzennym.

Tereny szczególnie narażone na zagrożenia środowiskowe, takie jak powódzie, podtopienia czy degradacja gleb, zostały wyłączone z możliwości zabudowy lub objęte odpowiednimi strefami funkcjonalnymi, w tym przede wszystkim strefą otwartą (SO) oraz strefą zieleni (SN). Wprowadzono również zasadę minimalizacji presji inwestycyjnej na obszarach o ograniczonych możliwościach przyrodniczych, a także obowiązek zapewnienia odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej – zwłaszcza w obszarach o słabym przewietrzaniu i nasilonej urbanizacji. Promowane są zadrzewienia, ciągi zieleni oraz rozwój zieleni izolacyjnej i śródpolnej jako elementów wspierających system ekologiczny i poprawiających warunki klimatyczne.

Podsumowując, opracowanie ekofizjograficzne stanowi podstawowy punkt odniesienia dla ustaleń planu ogólnego gminy Dobrzyca. Zapewnia ono, aby przyjęta struktura stref planistycznych, parametry zabudowy oraz kierunki rozwoju osadnictwa i gospodarki były zgodne z wymaganiami art. 72 ust. 1–3 ustawy – Prawo ochrony środowiska: respektowały ograniczenia wynikające z cech środowiska, zapobiegały jego degradacji, chroniły zasoby przyrodnicze i krajobrazowe oraz sprzyjały racjonalnemu, długofalowemu korzystaniu z przestrzeni gminy.

6. Spis tabel

Tabela 1. Wskaźniki korelacji obliczone dla terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach MPZP.	33
Tabela 2. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych	35
Tabela 3. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych dla MW i MW/U w granicach MPZP	36
Tabela 4. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW i MW/U) w granicach MPZP	37
Tabela 5. Wskaźniki korelacji obliczone dla stref mieszkaniowych (SJ i SZ) w planie ogólnym	38
Tabela 6. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w strefach planu ogólnego	39
Tabela 7. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych dla SW w granicach planu ogólnego gminy	39
Tabela 8. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (MW i MW/U) w granicach MPZP	39
Tabela 9. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w OUZ poza terenami mieszkaniowymi w mpzp	41
Tabela 10. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych w strefie SW w rozszerzonym OUZ	41

Tabela 11. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w OUZ	42
Tabela 12. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza terenami mieszkaniowymi w MPZP oraz poza OUZ.....	43
Tabela 13. Obszary górnicze w granicach gminy Dobrzyca	63

7. Źródła danych

- Opracowanie ekofizjograficzne – podstawowe dla potrzeb sporządzenia projektu planu ogólnego gminy Dobrzyca, autor opracowania: mgr Jadwiga Koryńska, 2024 r., Kalisz-Dobrzyca,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca uchwalone uchwałą nr XXXIII/314/2022 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 28 kwietnia 2022 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca,
- Strategia rozwoju gminy Dobrzyca na lata 2024 – 2030, Stowarzyszenie Wspierania Inicjatyw Gospodarczych DELTA PARTNER 2024,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, mgr Jadwiga Koryńska, Kalisz-Dobrzyca 2022,
- Plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego (uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.)
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego (uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r.)
- Ewidencja Gruntów i Budynków – dane pozyskane z zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez starostę, zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.).
- BDOT10k – dane pozyskane z zasobu centralnego Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii www.geoportal.gov.pl
- Bank Danych Lokalnych – dane statystyczne udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny <https://bdl.stat.gov.pl/>.