



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY DOLSK



Biurow projektowe:

MARCIN ENGLERT PRACOWNIA PROJEKTOWA
URBIPLAN

Zespół autorów:

Główny projektant:
mgr Marcin Englert

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "M. Englert", written over a light blue grid background.

Projektant:

mgr Filip Englert

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Filip Englert", written over a light blue grid background.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	1
II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ W ZAKRESIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI STREF PLANISTYCZNYCH O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ ICH BILANSU, WRAZ Z UZASADNIENIEM O SPEŁNIENIU WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM	2
II.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych	2
II.2. Obliczenia w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej oraz ich bilansu	4
II.2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	4
II.2.2. Chłonność stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej	6
II.2.3. Bilans chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową	13
II.3. Uzasadnienie o spełnieniu warunku którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	14
III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	15
III.1. Obszar uzupełniania zabudowy	15
III.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej	15
IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	16
IV.1. Gminny katalog stref planistycznych	16
IV.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	17
V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	18
V.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	18
V.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	20
V.3. Obiekty, tereny i obszary znajdujące się na obszarze gminy	22
V.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	22
V.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	24
V.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	25
V.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	26
V.3.5. Strefy ochronne ujęć wody	26
V.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	27

V.3.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	27
V.3.8.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	28
V.3.9.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	28
V.3.10.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	28
V.3.11.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	42
V.3.12.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	42
V.3.13.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	42
V.3.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	45
V.3.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	45
V.3.16.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	45
V.3.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	45
V.3.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .	46
V.3.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	46
V.4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	47
V.4.1.	Infrastruktura społeczna	47
V.4.2.	Infrastruktura transportowa.....	49
V.4.3.	Infrastruktura techniczna	50
V.5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	52
V.6.	Opracowanie ekofizjograficzne	63
V.7.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	63
PRZYPISY		65
PRZYPISY		67
ZAŁĄCZNIKI.....		69



I. WPROWADZENIE

Podstawą formalną podjęcia prac nad planem ogólnym była Uchwała LXII/444/24 Rady Miasta i Gminy Dolsk z dnia 20 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Dolsk. Zakres przestrzenny planu obejmuje gminę Dolsk w jej granicach administracyjnych.

Sporządzenie planu ogólnego gminy, wynika z wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1] oraz 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 [2], wraz z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów [3].

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Załącznik graficzny do niniejszego opracowania stanowi rysunek planu ogólnego gminy Dolsk.

Celem niniejszego uzasadnienia w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1] jest wykazanie zasadności rozwiązań przyjętych w planie ogólnym, które dotyczą w szczególności:

- 1) przyczyn 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) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Zgodnie z art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], plan ogólny jest tworzony w formie danych przestrzennych. Dane te muszą obejmować granicę aktu planowania przestrzennego, informacje w zakresie dokumentu formalnego (uchwały) oraz strefy planistyczne, a także mogą obejmować fakultatywne regulacje planistyczne, w tym obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej oraz obszar dostępności infrastruktury społecznej.

Należy zaznaczyć, że pliki te mają formę cyfrową i funkcjonują w ramach systemów informacji przestrzennej. Załącznik graficzny, stanowiący rysunek planu ogólnego gminy Dolsk, umożliwia sprawdzenie ustaleń planu na tle działek ewidencyjnych. Rysunek ten zawiera również lokalizację przestrzenną uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], które zostały uwzględnione przy opracowaniu planu – nie stanowią one jednak stricte ustaleń planu. Uwzględnienie uwarunkowań było kluczowe w ramach wyznaczania stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych, a także zachowania terenów, które ze względu na specyfikę powinny być wyłączone spod zabudowy.



II. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ W ZAKRESIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ, CHŁONNOŚCI STREF PLANISTYCZNYCH O FUNKCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ ICH BILANSU, WRAZ Z UZASADNIENIEM O SPEŁNIENIU WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

II.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono ogólne zasady w zakresie planowania przestrzennego, w tym:

- 1) konieczność uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym kształtowania nowej zabudowy w granicach zwartych struktur osadniczych oraz na obszarach o dobrej dostępności komunikacyjnej i wyposażonych w niezbędne uzbrojenie techniczne;
- 2) potrzeba zachowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy spójnej z krajobrazem kulturowym i przyrodniczym;
- 3) chęć minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 4) konieczność kształtowania zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom dostępność do usług oraz transportu publicznego;
- 5) potrzeba prewencji przed postawianiem konfliktów funkcjonalno-przestrzennych, wynikających ze wzajemnego kolidowania różnych funkcji w zagospodarowaniu terenów;
- 6) zachowanie rezerw terenów służących funkcji mieszkaniowej, usługowej, gospodarczej, sportowej, rekreacyjnej, infrastrukturalnej, adekwatnie do potrzeb i uwarunkowań gminy;
- 7) zachowanie terenów niezainwestowanych spod zabudowy, w tym gruntów rolnych, łąk, pastwisk, lasów, wód oraz zieleni parkowej, będących trzonem systemu przyrodniczego gminy.

Poniżej wskazano strefy planistyczne ustalone w planie ogólnym gminy, wraz z uzasadnieniem ich wyznaczenia:

- 1) **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)** – w planie ogólnym przewidziano strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a nowe tereny o tej funkcji wyznaczono wyłącznie na terenach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Nie ustalono innych terenów mogących pełnić tę funkcję, ze względu na to, że nie występuje takowe zapotrzebowanie. Funkcja mieszkaniowa będzie realizowana głównie w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej;
- 2) **strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)** – w planie ogólnym przewidziano strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast nowe tereny o tej funkcji wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy. W drugiej kolejności, wyznaczono je na pozostałych obszarach gminy, zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów pod nową zabudowę



mieszkaniową. Sposób ich wyznaczenia był zależny od zabudowy sąsiadującej, po uwzględnieniu czy ich realizacja nie będzie kolidowała z obecnym przeznaczeniem terenów;

- 3) **strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)** – w planie ogólnym przewidziano strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową na istniejących terenach zabudowy zagrodowej, natomiast nowe tereny o tej funkcji wyznaczono w pierwszej kolejności na terenach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy. W drugiej kolejności, wyznaczono je na pozostałych obszarach gminy, zgodnie ze sporządzonym bilansem terenów pod nową zabudowę mieszkaniową. Sposób ich wyznaczenia był zależny od zabudowy sąsiadującej, po uwzględnieniu czy ich realizacja nie będzie kolidowała z obecnym przeznaczeniem terenów;
- 4) **strefa usługowa (SU)** – w planie ogólnym przewidziano strefę usługową na istniejących terenach usług, (z wyłączeniem terenów mieszkaniowo-usługowych). a nowe tereny o tej funkcji wyznaczono na terenach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na pozostałych obszarach gminy. Należy zaznaczyć, że wybrane tereny usługowe, związane z usługami sportu i rekreacji zostały ustalone jako strefa zieleni i rekreacji. Uzasadnia się to charakterem zagospodarowania terenów, pełniących funkcję placów publicznych, które obejmują lokalizację niewielkich obiektów sportowych, obiektów rekreacji i wypoczynku oraz zieleni urządzonej. Przyjęte rozwiązania planu, umożliwią realizację działalności usługowej, biorąc pod uwagę, że tereny usług zostały przewidziane również w wybranych, innych strefach planistycznych niż strefa usługowa;
- 5) **strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)** – w planie ogólnym nie przewidziano strefy handlu wielkopowierzchniowego, ze względu na brak zidentyfikowanych potrzeb w tym zakresie;
- 6) **strefa gospodarcza (SP)** – w planie ogólnym przewidziano strefę gospodarczą na istniejących terenach produkcji, a nowe tereny o tej funkcji wyznaczono na terenach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na pozostałych obszarach gminy, w szczególności na obszarach położonych w pobliżu projektowanej obwodnicy miasta Dolsk. Wyznaczenie stref gospodarczych na terenach niezagospodarowanych uzasadnia się potrzebami rozwoju gospodarczego gminy, w tym zwiększenie aktywności gospodarczej;
- 7) **strefa produkcji rolniczej (SR)** – w planie ogólnym przewidziano strefę produkcji rolniczej na istniejących terenach produkcji rolniczej oraz na terenach z nimi sąsiadującymi w celu potencjalnej rozbudowy gospodarstw, a także na obszarach sąsiadującymi z zabudową mieszkaniową i zagrodową, na których niemożliwe było wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, z racji wyników sporządzonego bilansu terenów pod nową zabudowę mieszkaniową;
- 8) **strefa infrastrukturalna (SI)** – w planie ogólnym przewidziano strefę infrastrukturalną na istniejących terenach infrastruktury. Należy zaznaczyć, że wybrane tereny infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, nie zostały objęte strefą infrastrukturalną. Uzasadnia się to faktem, że na pozostałych strefach planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem 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 [2] oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775) [3], możliwa będzie realizacja terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 5 000 m², w związku z czym zabezpieczone będą niezbędne rezerwy terenowe pod podstawową infrastrukturę techniczną;



- 9) **strefa zieleni i rekreacji (SN)** – w planie ogólnym przewidziano strefę zieleni i rekreacji na istniejących terenach zieleni i rekreacji, w szczególności na terenach zieleni urządzonej, ogrodach działkowych, placów publicznych o funkcji sportowej, rekreacyjnej czy wypoczynkowej. Strefę zieleni i rekreacji ustalono również na terenach niezagospodarowanych, przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na pozostałych obszarach gminy;
- 10) **strefa cmentarzy (SC)** – w planie ogólnym przewidziano strefę cmentarzy wyłącznie na istniejących terenach cmentarzy czynnych oraz nieczynnych. Nie ustalono nowych terenów związanych z tym przeznaczeniem, ponieważ istniejące cmentarze posiadają niezbędne rezerwy terenowe na ich realizację;
- 11) **strefa górnictwa (SG)** – w planie ogólnym przewidziano strefę górnictwa w granicach udokumentowanych złóż kopalin (z wyłączeniem złoża gazu ziemnego), terenów górniczych oraz obszarów górniczych, a także na innych obszarach perspektywicznych pod działalność górniczą;
- 12) **strefa otwarta (SO)** – w planie ogólnym przewidziano strefę otwartą na istniejących terenach rolnictwa, lasu, zieleni naturalnej oraz wód, o ile nie zostały wyznaczone w ich granicach pozostałe strefy planistyczne, w szczególności związane z realizacją zabudowy;
- 13) **strefa komunikacyjna (SK)** – w planie ogólnym przewidziano strefę komunikacyjną na istniejących terenach komunikacji kolejowej i szynowej, terenach drogi głównej oraz na terenach obsługi komunikacji. W planie ogólnym nie wyznaczono strefy komunikacyjnej na pozostałych terenach komunikacji. Uzasadnia się to tym, iż na pozostałych strefach planistycznych możliwa będzie realizacja terenów komunikacji, w związku z czym zabezpieczone będą niezbędne rezerwy terenowe pod komunikację.

II.2. Obliczenia w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej oraz ich bilansu

II.2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jest określane zgodnie z wytycznymi 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 [2]. Oficjalnym źródłem danych był Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych [4]. Najnowsze dane które zostały wykorzystane do obliczeń obejmują 31.12.2023 r.

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia [2], do obliczeń przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. W związku z powyższym, do sporządzenia obliczeń obejmuje się okres 2023-2043. Zgodnie ze stanem ludności Banku Danych Lokalnych [4], w 2023 r. gminę Dolsk zamieszkiwało 5 781 osób. W dniu 31.08.23 r. na stronie Głównego Urzędu Statystycznego [5], opublikowano prognozę ludności na lata 2023-2060, opracowanej na poziomie gminnym. Według ww. prognozy w 2043 r. gminę Dolsk będzie zamieszkiwało 4 776 osób (spadek o ok. 17,4 % względem 2023 r.).

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2023 r. (PUM_0) wynosiła 178 529 m². Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2023 r. (P_0) wynosiła 30,9 m²/os., natomiast powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2013 r. (P_{-10}) wynosiła 25,3 m²/os.



Aby obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, najpierw konieczne było określenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r. (w horyzoncie czasowym 20 lat).

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono na podstawie poniższego wzoru, uzupełniając go o odpowiednie dane:

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

$$P_{20} = 3 * 30,9 - 2 * 25,3$$

$$P_{20} = 42,1$$

gdzie:

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

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.

Podsumowując, wykonane obliczenia wskazały prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na poziomie 42,1 m²/os.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono na podstawie poniższego wzoru, uzupełniając go o odpowiednie dane:

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

$$ZAP = 5\,014,8 - \frac{178\,529}{42,1}$$

$$ZAP = 774,21$$

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.

Podsumowując, wykonane obliczenia wskazały zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie 774,21 mieszkańców. Natomiast, zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 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 [2], ze względu na to, że liczba ludności w gminie wynosi więcej niż 5 000, a obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 1000, w ramach dalszych obliczeń przyjęto, że 100% zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy stanowi 1 000 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], w strefach planistycznych o funkcji mieszkaniowej, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 %, o ile suma chłonności terenów niezabudowanych dla obszarów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy nie wynosi więcej niż 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy, a także w przypadku uzasadnionych szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonych w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju



ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, na podstawie § 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 [2].

Biorąc pod uwagę brak określonych szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, całkowita suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o funkcji mieszkaniowej, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy. Z zastrzeżeniem, iż w przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych dla obszarów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wynosi więcej niż 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy, możliwe jest wyznaczenie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na tych obszarach.

Tym samym, należało obliczyć dopuszczalny zakres sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o funkcji mieszkaniowej, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażonego w liczbie mieszkańców:

$$ZAP_{70\%} \leq ZAP_{POG} \leq ZAP_{130\%}$$

$$0,7 * 1\,000 \leq ZAP_{POG} \leq 1,3 * 1\,000$$

$$700 \leq ZAP_{POG} \leq 1\,300$$

gdzie:

ZAP_{POG} – oznacza dopuszczalny przedział wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową,

$ZAP_{70\%}$ – oznacza 70 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w odniesieniu do obliczonego 100 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wynoszącego 1 000 mieszkańców,

$ZAP_{130\%}$ – oznacza 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w odniesieniu do obliczonego 100 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wynoszącego 1 000 mieszkańców.

Podsumowując, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o funkcji mieszkaniowej, nie może być mniejsza niż 700 mieszkańców oraz większa niż 1 300 mieszkańców w skali gminy.

II.2.2. Chłonność stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], obliczono uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Przyjęta metoda obliczeń polegała na oszacowaniu liczby potencjalnych mieszkańców możliwych do zlokalizowania na terenach niezabudowanych poprzez zastosowanie wskaźników chłonności odnoszących się do jednostki powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wskaźniki te określono w odniesieniu do charakterystyki istniejącej struktury



funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz rodzaju planowanej zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych.

W ramach identyfikacji terenów chłonnych pod nową zabudowę należało dokonać analizy eksperckiej, przy następujących założeniach:

- 1) w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (o których mowa w III.1.);
- 2) w granicach obszarów o których mowa w pkt 1, zidentyfikowano działki:
 - a) na których nie występuje zabudowa i/lub na których nie występują użytki gruntowe związane z występowaniem zabudowy,
 - b) które charakteryzowały się dobrą predyspozycją pod lokalizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
 - c) które posiadają dogodny dostęp do drogi publicznej,
 - d) których powierzchnia i kształt umożliwiają realizację zabudowy podstawowej przewidzianej w strefie planistycznej;
- 3) ustalono rodzaj strefy planistycznej nawiązujący do charakteru zabudowy bezpośrednio je sąsiadującego, o ile nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 4) przyjęto wskaźniki chłonności terenów niezabudowanych wyrażone w liczbie mieszkańców przypadających na 1 000 m² powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Wskaźniki te określono na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania gminy, w szczególności relacji pomiędzy powierzchnią terenów zabudowy mieszkaniowej a liczbą mieszkańców zamieszkujących te obszary, przy uwzględnieniu rodzaju dominującej zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych:
 - a) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 10 os./1 000 m²; wskaźnik ten odpowiada zabudowie o relatywnie wyższej intensywności zagospodarowania, w której na jednostce powierzchni terenu może powstać większa liczba lokali mieszkalnych. W zabudowie wielorodzinnej występuje koncentracja funkcji mieszkaniowej w budynkach wielolokalowych, co powoduje większą liczbę mieszkańców przypadających na jednostkę powierzchni terenu w porównaniu z innymi typami zabudowy mieszkaniowej;
 - b) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 2 os./1 000 m²; przyjęta wartość odzwierciedla typowy sposób zagospodarowania terenów zabudowy jednorodzinnej, w których dominuje zabudowa wolnostojąca realizowana na działkach o większej powierzchni niż w przypadku zabudowy wielorodzinnej. W tego typu strukturze przestrzennej liczba mieszkańców przypadających na jednostkę powierzchni terenu jest niższa, co wynika z mniejszej liczby lokali mieszkalnych w budynkach oraz większego udziału powierzchni biologicznie czynnej i zagospodarowania przydomowego;
 - c) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – 1 os./1 000 m²; wskaźnik ten odpowiada najniższej intensywności zagospodarowania przestrzennego spośród analizowanych typów zabudowy. Zabudowa zagrodowa charakteryzuje się znacznym udziałem powierzchni związanej z prowadzeniem działalności rolniczej, w tym budynków gospodarczych, placów manewrowych oraz terenów użytkowanych rolniczo, co powoduje relatywnie niewielką liczbę mieszkańców przypadających na jednostkę powierzchni terenu;



Przyjęte wskaźniki chłonności terenów niezabudowanych mają charakter uśrednionych wskaźników urbanistycznych, odzwierciedlających faktyczne relacje pomiędzy powierzchnią terenów zabudowy mieszkaniowej a liczbą mieszkańców w gminie. Wskaźniki te nie stanowią bezpośredniego odwzorowania maksymalnych parametrów urbanistycznych określonych dla poszczególnych stref planistycznych w planie ogólnym gminy, w szczególności maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, lecz stanowią narzędzie szacunkowe służące określeniu potencjalnej liczby mieszkańców możliwej do zlokalizowania na terenach niezabudowanych. W praktyce zagospodarowania przestrzennego rzeczywiste wykorzystanie parametrów urbanistycznych określonych w dokumentach planistycznych jest zróżnicowane i zależy od wielu czynników, w tym struktury własnościowej gruntów, uwarunkowań ekonomicznych, etapowania inwestycji oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Z tego względu przyjęta metoda opiera się na analizie istniejącej struktury zabudowy o charakterze najbardziej zbliżonym do planowanej w poszczególnych strefach planistycznych, co pozostaje zgodne z § 3 ust. 11 pkt 2 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 [3];

- 5) przyjęto prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami – uwzględniono, że zagospodarowanie towarzyszące, w szczególności usług, zieleni urządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej, będzie stanowić 20% powierzchni terenów chłonnych pod nową zabudowę mieszkaniową, a funkcja mieszkaniowa – 80% (tzw. powierzchnia „netto”). Przyjęte pomniejszenie powierzchni terenów chłonnych stanowi uśredniony udział powierzchni niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania struktur osadniczych, które nie są bezpośrednio przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, lecz stanowią elementy towarzyszące tej zabudowie;
- 6) w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w pkt 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, była mniejsza niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wyznaczono strefy planistyczne, o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy, nie więcej niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie oraz zgodnie z powyższymi założeniami.

Poniżej przedstawiono powierzchnie terenów niezabudowanych, uwzględniając rodzaj strefy planistycznej oraz zagospodarowanie towarzyszące, na obszarach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (Tab. 1). Analiza ta została przeprowadzona przy wykorzystaniu danych przestrzennych oraz narzędzi systemów informacji geograficznej (GIS), co umożliwiło identyfikację terenów niezabudowanych spełniających przyjęte kryteria lokalizacyjne oraz przestrzenne. Wyniki analizy stanowiły podstawę do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych.



Tab. 1. Powierzchnia terenów niezabudowanych, uwzględniająca rodzaj strefy planistycznej oraz zagospodarowanie towarzyszące, na obszarach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy

Rodzaj strefy planistycznej	Obszary objęte obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz obszary uzupełnienia zabudowy	
	brutto (m ²)	netto (m ²)
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	16 746,66	13 397,33
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	370 925,73	296 740,58
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	112 444,11	89 955,29

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem systemów informacji geograficznej

Analiza ekspercka dotycząca zidentyfikowania i obliczenia powierzchni terenów chłonnych pod nową zabudowę mieszkaniową, wykazała że ich suma wynosi łącznie 500 116,51 m² brutto. Natomiast po uwzględnieniu zagospodarowania towarzyszącego, stanowiącego różnicę wartości brutto i netto (na poziomie 20 %), należało przyjąć sumę powierzchni terenów chłonnych pod nową zabudowę mieszkaniową wynoszącą 400 093,20 m², którą brano pod uwagę do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych.

Następnie należało obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, uwzględniając rodzaj strefy planistycznej. W pierwszej kolejności obliczono ją na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy. Obliczenia chłonności wykonano poprzez przemnożenie powierzchni terenów możliwych do zagospodarowania w danej strefie planistycznej przez przyjęty wskaźnik liczby mieszkańców przypadających na jednostkę powierzchni, zgodnie z przyjętą metodą szacowania chłonności terenów niezabudowanych.

Chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obliczono równaniem po uwzględnieniu niniejszych danych w sposób następujący:

$$\frac{CH_{SW}}{10} = \frac{13\,397,33}{1\,000}$$
$$CH_{SW} = \frac{10 * 13\,397,33}{1\,000}$$
$$CH_{SW} = 133,9733$$

gdzie:

CH_{SW} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,
13 397,33 – powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wyrażona w m²,

10 – przyjęta chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na 1 000 m², wyrażona w liczbie mieszkańców,

1 000 – przyjęta powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na 10 mieszkańców, wyrażona w m².

Podsumowując, chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosi 133,9733 mieszkańców.



Chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obliczono równaniem po uwzględnieniu niniejszych danych w sposób następujący:

$$\frac{CH_{SJ}}{2} = \frac{296\,740,58}{1\,000}$$
$$CH_{SJ} = \frac{2 * 296\,740,58}{1\,000}$$
$$CH_{SJ} = 593,48116$$

gdzie:

CH_{SJ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,
296 740,58 – powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wyrażona w m²,

2 – przyjęta chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na 1 000 m², wyrażona w liczbie mieszkańców,

1 000 – przyjęta powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na 2 mieszkańców, wyrażona w m².

Podsumowując, chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynosi 593,48116 mieszkańców.

Chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obliczono równaniem po uwzględnieniu niniejszych danych w sposób następujący:

$$\frac{CH_{SZ}}{1} = \frac{89\,955,29}{1\,000}$$
$$CH_{SZ} = \frac{1 * 89\,955,29}{1\,000}$$
$$CH_{SZ} = 89,95529$$

gdzie:

CH_{SZ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyrażona w liczbie mieszkańców,

89 955,29 – powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyrażona w m²,

1 – przyjęta chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na 1 000 m², wyrażona w liczbie mieszkańców,

1 000 – przyjęta powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na 1 mieszkańca, wyrażona w m².

Podsumowując, chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wynosi 89,95529 mieszkańców.

Następnie należało obliczyć sumę chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, zgodnie poniższym wzorem:

$$CH_{SUMA} = CH_{SW} + CH_{SJ} + CH_{SZ}$$
$$CH_{SUMA} = 133,9733 + 593,48116 + 89,95529$$
$$CH_{SUMA} = 817,40975$$

gdzie:

CH_{SUMA} – suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, wyrażona w liczbie mieszkańców,

CH_{SW} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,

CH_{SJ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,

CH_{SZ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyrażona w liczbie mieszkańców.



Podsumowując, suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 817,40975 mieszkańców. W związku z faktem, iż suma chłonności terenów niezabudowanych na tych obszarach stanowi 81,740975 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, możliwe było wyznaczenie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy, w taki sposób aby suma tej chłonności nie przekraczała 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Poniżej przedstawiono powierzchnie terenów niezabudowanych, uwzględniając rodzaj strefy planistycznej oraz zagospodarowanie towarzyszące, na pozostałych obszarach gminy, tj. innych niż na obszarach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy (**Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.**).

Tab. 2 Powierzchnia terenów niezabudowanych, uwzględniająca rodzaj strefy planistycznej oraz zagospodarowanie towarzyszące, na pozostałych obszarach gminy, tj. innych niż objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz innych niż obszary uzupełnienia zabudowy

Rodzaj strefy planistycznej	Pozostały obszar gminy	
	brutto (m ²)	netto (m ²)
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	6 021,78	4 817,43
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	178 127,12	142 501,70
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	165 111,15	132 088,92

Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem systemów informacji geograficznej

Na pozostałych obszarach gminy wyznaczono tereny chłonne pod nową zabudowę mieszkaniową o sumarycznej powierzchni wynoszącej 349 260,06 m² brutto. Natomiast po uwzględnieniu zagospodarowania towarzyszącego, stanowiącego różnicę wartości brutto i netto (na poziomie 20 %), należało przyjąć sumę powierzchni terenów chłonnych pod nową zabudowę mieszkaniową wynoszącą 279 408,05 m², którą brano pod uwagę do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z powyższym, należało obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, uwzględniając rodzaj strefy planistycznej, na pozostałych obszarach gminy, tj. innych niż objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz innych niż obszary uzupełnienia zabudowy.

Chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obliczono równaniem po uwzględnieniu niniejszych danych w sposób następujący:

$$\begin{aligned}\frac{CH_{SW}}{10} &= \frac{4\,817,43}{1\,000} \\ CH_{SW} &= \frac{10 * 4\,817,43}{1\,000} \\ CH_{SW} &= 48,1743\end{aligned}$$



gdzie:

CH_{SW} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,
4 817,43 – powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wyrażona w m^2 ,
10 – przyjęta chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na 1 000 m^2 , wyrażona w liczbie mieszkańców,
1 000 – przyjęta powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na 10 mieszkańców, wyrażona w m^2 .

Podsumowując, chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wynosi 48,1743 mieszkańców.

Chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obliczono równaniem po uwzględnieniu niniejszych danych w sposób następujący:

$$\begin{aligned}\frac{CH_{SJ}}{2} &= \frac{142\,501,7}{1\,000} \\ CH_{SJ} &= \frac{2 * 142\,501,7}{1\,000} \\ CH_{SJ} &= 285,0034\end{aligned}$$

gdzie:

CH_{SJ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,
142 501,7 – powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wyrażona w m^2 ,
2 – przyjęta chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na 1 000 m^2 , wyrażona w liczbie mieszkańców,
1 000 – przyjęta powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na 2 mieszkańców, wyrażona w m^2 .

Podsumowując, chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną wynosi 285,0034 mieszkańców.

Chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obliczono równaniem po uwzględnieniu niniejszych danych w sposób następujący:

$$\begin{aligned}\frac{CH_{SZ}}{1} &= \frac{132\,088,92}{1\,000} \\ CH_{SZ} &= \frac{1 * 132\,088,92}{1\,000} \\ CH_{SZ} &= 132,08892\end{aligned}$$

gdzie:

CH_{SZ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyrażona w liczbie mieszkańców,
132 088,92 – powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyrażona w m^2 ,
1 – przyjęta chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na 1 000 m^2 , wyrażona w liczbie mieszkańców,
1 000 – przyjęta powierzchnia terenów przewidzianych pod wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na 1 mieszkańca, wyrażona w m^2 .

Podsumowując, chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wynosi 132,08892 mieszkańców.



Następnie należało obliczyć sumę chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, zgodnie poniższym wzorem:

$$\begin{aligned}CH_{SUMA} &= CH_{SW} + CH_{SJ} + CH_{SZ} \\CH_{SUMA} &= 48,1743 + 285,0034 + 132,08892 \\CH_{SUMA} &= 465,26662\end{aligned}$$

gdzie:

CH_{SUMA} – suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, wyrażona w liczbie mieszkańców,

CH_{SW} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,

CH_{SJ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wyrażona w liczbie mieszkańców,

CH_{SZ} – chłonność strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, wyrażona w liczbie mieszkańców.

Podsumowując, suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, na pozostałych obszarach gminy, tj. innych niż objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz innych niż obszary uzupełnienia zabudowy, wynosi 465,26662 mieszkańców.

II.2.3. Bilans chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Następnie należało zweryfikować, czy łączna suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie nie jest mniejsza niż 70 % oraz nie większa niż 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie:

$$\begin{aligned}ZAP_{70\%} &\leq CH_{SUMA1} + CH_{SUMA2} \leq ZAP_{130\%} \\700 &\leq 817,40975 + 465,26662 \leq 1\,300 \\700 &\leq 1\,282,67637 \leq 1\,300\end{aligned}$$

gdzie:

$ZAP_{70\%}$ – minimalne 70 % zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wyrażone w liczbie mieszkańców,

$ZAP_{130\%}$ – maksymalne 130 % zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wyrażone w liczbie mieszkańców,

CH_{SUMA1} – suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy, wyrażona w liczbie mieszkańców,

CH_{SUMA2} – suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy, wyrażona w liczbie mieszkańców.

Podsumowując, powyżej wykazano, iż łączna suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie nie jest mniejsza niż 70 % oraz nie większa niż 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o funkcji mieszkaniowej wynosi 1 282,67637 mieszkańców oraz stanowi 128,267637 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.



II.3. Uzasadnienie o spełnieniu warunku którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z art. 13d. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], wyznaczając strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 13d. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z tym, że suma chłonności terenów niezabudowanych na tych obszarach nie przekracza 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, przepis ten nie ma zastosowania. Wykazano, iż suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na ww. obszarach wynosi 817,40975 mieszkańców, co stanowi 81,740975 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy. W związku z czym możliwe było wyznaczenie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy, w taki sposób aby suma tej chłonności nie przekroczyła 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Tym samym, wyznaczono strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy. Całkowita suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o funkcji mieszkaniowej w skali gminy wynosi 1 282,67637 mieszkańców oraz stanowi 128,267637 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, zgodnie z art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1].

W związku z powyższym, spełniono warunek o którym mowa w art. 13d. ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], przy sporządzeniu planu ogólnego gminy w zakresie wyznaczenia stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej.



III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

III.1. Obszar uzupełniania zabudowy

W planie ogólnym wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, co uzasadnia się potrzebą zachowania możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy na tych obszarach, zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1].

W planie ustalono 104 obszarów uzupełnienia zabudowy, zgodnie z wytycznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy [7]. Zasięg tych obszarów odpowiada wygenerowanymi automatycznie granicami obszarów uzupełnienia zabudowy we wtyczce APP 2, w związku z czym nie zostały one rozszerzone.

III.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym gminy wyznaczono 1 obszar zabudowy śródmiejskiej, które są położone w centralnej części miasta Dolsk. Obszary te wyznaczono w oparciu o następujące założenia:

- 1) objęto nimi tereny stanowiące historycznie ukształtowaną strukturę przestrzenną zabudowy, zwłaszcza na których występują budynki usytuowane w formie historycznych pierzei;
- 2) wyznaczono je na terenach, na których udział powierzchni biologicznie czynnej jest niski (ca < 30 %);
- 3) wyznaczono je na terenach, na których udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jest wysoki (ca > 70 %);
- 4) ustalono je również na terenach, na których udział powierzchni zabudowy jest niższy niż wskazano w pkt 2, tylko w przypadku gdy na otaczających je działkach udział powierzchni zabudowy jest wysoki (ca > 70 %).

Wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej, umożliwi zmniejszenie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej o 1/3 określonego dla danej strefy planistycznej, w drodze sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1].



IV. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

IV.1. Gminny katalog stref planistycznych

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny strefy planistycznej:
 - a) podstawowy,
 - b) dodatkowy;
- 2) wskaźniki urbanistyczne:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów [3], podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej nie może ulec modyfikacji, natomiast podstawowy profil funkcjonalny strefy planistycznej można modyfikować w zależności od potrzeb i uwarunkowań obszaru.

Wskaźniki urbanistyczne, w tym maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy, określa się obligatoryjnie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], a wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określa się obligatoryjnie w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], przy czym nie może być on mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], chyba że w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalono inaczej. Wskaźniki urbanistyczne ustalone w planie ogólnym, zostały określone na podstawie analizy zagospodarowania terenów oraz po uwzględnieniu charakterystyki planowanego zagospodarowania.

W załączniku nr 1 do uzasadnienia przedstawiono gminny katalog stref planistycznych, w którym zawarte są szczegółowe informacje w zakresie profili funkcjonalnych oraz wskaźników urbanistycznych dla poszczególnych stref planistycznych.

Parametry urbanistyczne ustalone w planie ogólnym, tj. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zostały określone dla każdej strefy planistycznej na podstawie analizy zagospodarowania terenów oraz uwzględnieniu charakterystyki i uwarunkowań planowanego zagospodarowania. Dla każdego rodzaju strefy planistycznej przyjęto docelowe wartości tych parametrów (Tab.3.), a inne wartości ustalono w szczególności:

- 1) gdy na danej strefie planistycznej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dla której określono inną wartość parametrów niż wartość docelowa, ustalono wartość parametrów zgodnie z tym planem miejscowym;



- 2) gdy na danej strefie planistycznej aktualna wartość parametru wykraczała poza zakres docelowej wartości parametru, ustalono wartość parametru zgodnie ze stanem aktualnym;
- 3) gdy w granicach danej strefy planistycznej, planowane zagospodarowanie terenu w sposób znaczący różniło się od zagospodarowania przewidzianego w profilu podstawowym, określano inną wartość parametru, o ile nie naruszało to przepisów ustawy o planowaniu o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1] oraz 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 [2] oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów [3].

Tab. 3. Gminny katalog stref planistycznych – wartości docelowe

L.p.	Rodzaj strefy planistycznej	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1.6	12 m	40%	30%
2	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1.2	10 m	40%	30%
3	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1.5	16 m	50%	30%
4	strefa usługowa	1.2	12 m	40%	30%
5	strefa gospodarcza	1.5	12 m	50%	20%
6	strefa produkcji rolniczej	1.5	16 m	50%	30%
7	strefa infrastrukturalna	1.5	12 m	50%	20%
8	strefa zieleni i rekreacji	0.4	8 m	20%	50%
9	strefa cmentarzy	0.4	5 m	40%	30%
10	strefa górnictwa	-	-	-	-
11	strefa otwarta	0.7	250 m	70%	20%
12	strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Źródło: opracowanie własne

IV.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym nie ustalono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, co uzasadnia się brakiem potrzeby ustalenia takowych regulacji planistycznych.



V. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

V.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina Dolsk dysponuje Strategią rozwoju gminy Dolsk na lata 2023-2032 [8]. Określona w niej polityka przestrzenna gminy dotyczy w szczególności modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Jedną z podstawowych wartości, jaką kieruje się gmina Dolsk jest zapewnienie bezpieczeństwa wszystkim swoim mieszkańcom, bez względu na wiek czy status społeczny. Bezpieczeństwo to rozumiane jest nie tylko w zakresie eliminowania przestępczości, ale przede wszystkim zapewnienia stabilnego rozwoju gminy i jej mieszkańców w oparciu o wysokiej jakości edukację, infrastrukturę i gospodarkę. Należy podejmować wszelkie wysiłki, aby w gminie nie dopuścić do spadku liczby mieszkańców. Gwarancja wygody, dostępu do usług opiekuńczo-społecznych, a także możliwości realizacji swoich pasji i rozwoju zawodowego, w połączeniu ze strefami do wypoczynku i korzystania z kultury, mają szansę przyciągnąć nowych mieszkańców i zatrzymać odpływ obecnych.

Realizacji wizji rozwoju towarzyszy ścisła współpraca władz gminy i jednostek organizacyjnych z instytucjami i organizacjami działającymi na terenie gminy, wsparcie i zaangażowanie mieszkańców oraz podmiotów gospodarczych, wreszcie współpraca z samorządem powiatu i województwa. Tylko efektywne wykorzystanie potencjałów i aktywności wszystkich interesariuszy daje szansę na pomyślny i trwały rozwój gminy Dolsk.

CELE STRATEGICZNE

Na podstawie diagnozy aktualnego stanu gminy Dolsk, jej sytuacji społecznej, gospodarczo-przestrzennej oraz uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych, a także dążąc do osiągnięcia stanu gminy opisanego w wizji rozwoju, określono 3 cele strategiczne, którymi są:

CEL 1: ROZWÓJ INFRASTRUKTURY, PRZESTRZENI I ŚRODOWISKA

CEL 2: ROZWÓJ GOSPODARCZY GMINY

CEL 3: POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Cele strategiczne gminy Dolsk odwzorowują obszary rozwojowe w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, które są zależne od siebie i wzajemnie się przenikają. Podstawą do podejmowania działań w sferze gospodarczej i społecznej powinno być racjonalne gospodarowanie przestrzenią oraz ochrona ładu przestrzennego. Z kolei zadania realizowane w zakresie infrastruktury technicznej będą podstawą do realizacji zadań w sferze gospodarczej, rozwoju usług społecznych, a także pozytywnie wpłyną na poprawę jakości środowiska przyrodniczego. Cele osiągnięte w ramach sfery społecznej i gospodarczej, wpłyną również na poprawę jakości życia mieszkańców oraz zwiększenie atrakcyjności przestrzeni.

Niezbędnym czynnikiem zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest optymalna sieć dobrej jakości infrastruktury komunikacyjnej. Dzięki jej zapewnieniu, nie tylko zwiększają się możliwości gospodarcze obszaru, ale także podnosi się jakości życia mieszkańców, ich zadowolenie i wygoda (np. budowa obwodnicy Dolska). Jakość projektowanej infrastruktury i jej zmian rzutuje w dużym stopniu na życie codzienne lokalnej społeczności. Zaznaczyć należy, że drogi i pozostałe ciągi komunikacyjne, zarówno gminne jak i powiatowe, są w większości na dobrym poziomie. Jednak coraz



większa liczba aut je użytkujących w połączeniu z maszynami rolniczymi wpływa na stopniowe pogarszanie się pewnych fragmentów dróg. Nawierzchnie drogowe są uszkodzane także przez występujące coraz częściej anomalie pogodowe jak duże mrozy lub bardzo wysokie temperatury. Mając na uwadze dalszy rozwój gminy Dolsk, należy dalej rozwijać sieć drogową, zarówno w zakresie własnej działalności, jak i współpracy z innymi samorządami.

Zrównoważony rozwój gminy musi iść w parze z przemysłowym i systematycznym rozwojem przestrzennym. Powinien on wynikać z potrzeb mieszkańców i możliwości samorządu, przy uwzględnieniu dokumentów planistycznych wyższego rzędu. Polityka przestrzenna musi być również nakierowana na zapewnienie terenów i wspieranie budownictwa mieszkaniowego, zagospodarowanie i rewitalizację wymagających tego części gminy, a także zapewnienie przestrzeni dla odnawialnych źródeł energii.

Niezwykle istotnym zagadnieniem poruszonym w obrębie tego obszaru strategicznego jest ochrona środowiska i adaptacja do zmian klimatu. Przewiduje się zmniejszenie emisji pochodzącej z tradycyjnych metod ogrzewania budynków, dzięki wykorzystaniu dostępnych środków zewnętrznych i kontynuację programu gminnego. Poza ochroną powietrza, ważne jest również podejmowanie działań z zakresu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, które narażone są na zanieczyszczenia nie tylko komunalne, ale przede wszystkim rolnicze, związane z nadużywaniem nawozów sztucznych, nieodpowiednim sytuowaniem pasz, kiszzonek i innych elementów związanych z produkcją rolną. Zachodzące zmiany klimatu coraz częściej oddziałują na każdą gałąź życia społecznego. Należy więc wspierać działania mające na celu ich przeciwdziałanie oraz adaptację do tych zmian, które już postępują i są widoczne. Wymienić tutaj można działania z zakresu wykorzystywania odnawialnych źródeł energii, zwiększenia bioróżnorodności, retencji wodnej. Powyższe cele operacyjne stanowią podstawę do realizacji konkretnych działań, które zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela 20 Cel strategiczny 1 CEL STRATEGICZNY 1: Rozwój infrastruktury, przestrzeni i środowiska			
CEL OPERACYJNY	KIERUNKI DZIAŁAŃ	OCZEKIWANE WYNIKI DZIAŁAŃ	WSKAŹNIKI OSIĄGNIĘCIA DZIAŁAŃ
1.1. Poprawa infrastruktury komunikacyjnej	- Rozbudowa i modernizacja istniejącej sieci dróg gminnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, - Aktywna współpraca z powiatem śremskim w celu rozbudowy i modernizacji dróg powiatowych, w tym przylegających chodników, ścieżek rowerowych i infrastruktury towarzyszącej, - Podniesienie standardu dróg dojazdowych do pól, np. poprzez utwardzanie nawierzchni, - Rozbudowa szlaków pieszo-rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą np. przystankami, odpowiednim oznakowaniem, - Dalsze prace związane z planowaną obwodnicą Dolska.	- rozbudowa sieci drogowej na terenie Gminy (drogi gminne i powiatowe), - poprawa stanu i jakości dróg już istniejących na terenie Gminy, - zwiększenie bezpieczeństwa ruchu drogowego na terenie Gminy, - zachęcenie mieszkańców do korzystania z transportu rowerowego.	- długość zmodernizowanych dróg gminnych (km), - liczba nowych obiektów (szt.), - długość zmodernizowanych dróg i ciągów pieszo-rowerowych we współpracy z powiatem śremskim (km), - długość utwardzonych dróg polnych (km), - długość szlaków pieszo-rowerowych na terenie Gminy (km), - liczba nowych elementów infrastruktury towarzyszącej ścieżkom rowerowym np. wiat, przystanków, tablic informacyjnych (szt.).
1.2. Zrównoważona polityka przestrzenna na obszarze Gminy	- Rewitalizacja najbardziej zaniedbanych, zniszczonych miejsc w gminie (np. budynków reprezentatywnych, zabytków), - Bieżąca aktualizacja dokumentów z zakresu planowania przestrzennego, w tym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.	- poprawa estetyki i funkcjonalności reprezentatywnych obiektów gminnych poprzez ich rewitalizację, - zapewnienie miejsc do odpoczynku i integracji mieszkańców, - usystematyzowanie polityki przestrzennej, - kierowanie się zaktualizowanymi dokumentami planistycznymi.	- rewitalizowane obiekty (szt.) - postępy w aktualizacji dokumentów z zakresu planowania przestrzennego (%)
1.3 Zapewnienie czystego środowiska w Gminie	- Rozbudowa i remont sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i wodociągowej (wraz z hydroforami) w kolejnych miejscowościach Gminy, - Remonty i modernizacja oczyszczalni ścieków, - Termomodernizacja budynków i poprawa efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej - Zwiększenie świadomości mieszkańców w zakresie poprawnej segregacji odpadów i odpowiedniego gospodarowania odpadami,	- zwiększenie atrakcyjności Gminy, - zwiększenie świadomości mieszkańców w zakresie ochrony środowiska oraz postępowania z odpadami, - spełnienie wymaganych poziomów recyklingu, - zwiększenie liczby gospodarstw domowych ogrzewanych ekologicznymi źródłami ciepła, - zwiększenie udziału energii pozyskiwanej ze źródeł odnawialnych na potrzeby budynków użyteczności publicznej,	- długość rozbudowanej sieci kanalizacyjnej (km), - długość zmodernizowanej sieci wodociągowej (km), - udział odpadów segregowanych w stosunku do całości wyprodukowanych odpadów (%), - liczba usuniętych wysokoemisyjnych źródeł ciepła (szt.), - energia uzyskana z farm

Ustalenia Strategii rozwoju gminy Dolsk na lata 2023-2033 zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy w następujący sposób:

- 1) wyznaczenie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, związanych głównie z niski intensywnymi formami zabudowy, tj. mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej;



- 2) strefy planistyczne o których mowa w pkt 1, wyznaczono zgodnie ze wzorami 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 wydania z niego wypisów i wyrysów [2], mając na uwadze, iż w strategii rozwoju gminy nie określono wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, o którym mowa w § 3, ust. 10 ww. rozporządzenia;
- 3) ustalenie strefy otwartej w granicach terenów o wysokich walorach przyrodniczych, zwłaszcza w obrębie korytarzy ekologicznych, ponadlokalnych obszarach węzłowych, lasów, obszarów predysponowanych do zalesień, mokradł i łąk, wraz z ograniczeniem lokalizacji odnawialnych źródeł energii na takowych terenach;
- 4) ograniczenie lokalizacji odnawialnych źródeł energii w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) uwzględnienie obszarów o wysokich predyspozycjach do lokalizacji zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą, w tym usług i produkcji, w rejonie przebiegu dróg wojewódzkich i projektowanej obwodnicy drogi wojewódzkiej 434;
- 6) uwzględnienie w strefach planistycznych, innych niż w strefach usługowych, realizacji terenów usług, w ramach poprawy dostępności usługowej gminy;
- 7) kształtowanie przyszłej zabudowy w sposób zwarty, umożliwiając jak największy dostęp do rozwoju sieci wodno-kanalizacyjnej;
- 8) określenie strefy otwartej lub strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową na większości obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej, przy czym dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową dopuszczono przeznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy w ramach profilu dodatkowego strefy planistycznej;
- 9) wyznaczenie strefy górnictwa dla udokumentowanych złóż kopalin, a także dla terenów górniczych i obszarów górniczych, wraz z określeniem profili funkcjonalnych umożliwiających rekultywację terenu, w tym zieleni oraz wyznaczenia rolnego kierunku rekultywacji (zbiorniki wodne);
- 10) uwzględnienie występowania obiektów kulturowych wpisanych do rejestru lub ujętych w ewidencji zabytków, wraz z określeniem odpowiednich ustaleń służących ich ochronie;
- 11) ograniczenie stref planistycznych przeznaczonych pod zabudowę, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie przesyłowych systemów infrastrukturalnych;
- 12) wyznaczenie strefy otwartej na obszarach obecnie niezainwestowanych, na których występują szczególne uwarunkowania i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 13) implementacja ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w drodze ustaleń planu ogólnego.

V.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), dla terenu Gminy Dolsk, obowiązują następujące ustalenia

- 1) *W zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:*
 - *Dolsk-ośrodek gminny,*
 - *Strefa niskiej intensywności procesów osadniczych,*



2) W zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- Rezerwat Miranowo,
- Zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa- ponadlokalne obszary węzłowe,
- Regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Kanał Kościański,

3) W zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- lasy,
- obszary predysponowane do zalesień,
- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- wody płynące i stojące,
- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- strefy wododziałowe,
- planowany zbiornik małej retencji wodnej,
- główne zbiorniki wód podziemnych-GZWPnr308,,Zbiornik międzymorenowy rzeki Kania”,
- obszary chronione według ustawy Prawo wodne:
 - jednolite części wód, przeznaczone do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,
 - obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
- geostanowiska,
- doliny rzek—elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5i8),
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6,7,9),
- łąki,
- złoża kopalin skalnych, kruszywa naturalne,
 - surowce ilaste ceramiki budowlanej,
 - torfy,

4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:

- dobra kultury materialnej i niematerialnej:
 - historyczny układ przestrzenny (układ urbanistyczny ujęty w rejestrze zabytków),
 - stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej,



turystyka kulturowa, międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa-Szlak Cysterski,

- *turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa i biznesowa - obszary o wysokim stopniu atrakcyjności środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki i rekreacji,*

5) *w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:*

- *strefa umiarkowanego rozwoju działalności rolniczej,*
- *obszary predysponowane do produkcji biomasy,*

6) *w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa*

- *droga wojewódzka nr 434(klasa techniczna GP),*
- *droga wojewódzka nr437 (klasa techniczna G),*
Dolsk-miejscowość wymagająca budowy obwodnicy,
- *regionalna linia kolejowa nr 369 (prędkość docelowa 100 km/h),*

7) *w zakresie rozwoju efektywnej i nowej infrastruktury technicznej:*

- *istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,*
- *pas łączności radiowo-telewizyjnej,*
- *sieć szerokopasmowa, sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,*
- *instalacje w trakcie realizacji:*
 - *stacja demontażu pojazdów samochodowych,*
 - *instalacja do odzysku i recyklingu metali,*

8) *w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:*

- *obszary zagrożenia powodziowego- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia watu przeciwpowodziowego,*
- *osuwiska,*
- *tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,*
- *odcinek drogi wojewódzkiej nr 434 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,*
- *obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko: intensywny chów lub hodowla bydła i trzody chlewnej.*

V.3. Obiekty, tereny i obszary znajdujące się na obszarze gminy

V.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Ochrona przyrody na terenie gminy Dolsk realizowana jest w oparciu o przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [10]. W rozumieniu tej ustawy ochrona przyrody obejmuje działania polegające na zachowaniu, zrównoważonym użytkowaniu oraz odnawianiu zasobów przyrody i jej składników, realizowane m.in. poprzez ustanawianie różnych form ochrony przyrody.

Na terenie gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

1. Rezerwat przyrody: „Miranowo” – o powierzchni 9,89 ha, przedmiotem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie torfowisk mszarnych i na kredowych oraz łąk



trzęślicowych z rzadkimi gatunkami flory. Na terenie rezerwatu stwierdzono występowanie 233 gatunków roślin naczyniowych, 57 gatunków mszaków oraz 6 gatunków ramienic. Występują tu m.in.: kosatka kielichowa, goryczka błotna, sit tępokwiatowy, turzyca dwupienna, komonica skrzydlatostrąkowa, marzyca ruda, kłód wiechowata, turzyca Davalla i lipiennik Loesela;

2. Obszary chronionego krajobrazu: Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra – obszar wyznaczony w celu zachowania i ochrony obszarów o cechach środowiska zbliżonego do naturalnego oraz zapewnienia społeczeństwu niezbędnych warunków do wypoczynku i korzystania z walorów krajobrazowych.;

3. Pomniki przyrody:

- a) 7 głazów narzutowych (w tym 1 piaskowiec kwarcytowy, 1 gnejs oraz 5 granitów pegmatytowych),
- b) 84 drzewa w tym 4 drzewa w mieście Dolsk z gat. brzoza brodawkowata, kasztanowiec zwyczajny oraz 1 płatan klonolistny oraz 80 drzew rosnących na terenie gminy z gat. 48 dębów szypułkowych, 3 lipy drobnolistne, 2 lipy szerokolistne, 5 wiązów szypułkowych, 1 sosna czarna, 6 kasztanowców zwyczajnych, 2 buki zwyczajne, 1 topola czarna, 2 jesiony wyniosłe, 5 klonów polnych, 1 sosna wejmutka, 1 klon pospolity, 1 wierzba krucha, 1 płatan klonolistny,
- c) 2 krzewy z gat. żywotnik olbrzymi rosnące w mieście Dolsk,
- ☐ 1 lilia złotogłów w miejscowości Mszczyczyn w gminie Dolsk,
- ☐ 1 pełnik europejski zajmujący obszar 20 m² w miejscowości Kotowo

Ważnym elementem krajobrazowym na obszarze gminy są również wiejskie parki podworskie. W gminie istnieje 13 obiektów parkowych, Są to parki:

- a) w rejestrze Woj. Konserwatora Zabytków – Brześnica, Dolsk (ul. Podrzekta), Lubiatówko, Mępin, Międzychód, Mszczyczyn, Ostrowieczko, Rusocin, Trąbinek, Wieszczyczyn,
- b) parki wiejskie – Małachowo, Pokrzywnica,
- c) parki miejskie – Dolsk: ul. Poczтова.

Na bogactwo przyrody gminy składa się także zieleni urządzona. Jest to zieleni planowana, której układ, fizjonomia oraz różnorodności są efektem przemysłanych działań człowieka.

W ramach utrzymania i pielęgnacji zieleni Urząd Miasta i Gminy Dolsk realizuje corocznie nasadzenia drzew, krzewów, bylin oraz roślin jednorocznych, a także prowadzi zabiegi pielęgnacyjne.

Jeziorność gminy wynosi około 3%. Jeziora koncentrują się w środkowej i północno- zachodniej części. Największe to:

- 1. Dolskie Wielkie - 183,0 ha,
- 2. Ostrowieczno - 78,3 ha,
- 3. Grzymistawskie - 183,9 ha (73,13 ha na granicach Gminy),
- 4. Lubiatówko - 32,9 ha,



5. Dolskie Małe - 30,8 ha,
6. Nowiec (Błazejewskie) - 24,9 ha,
7. Trąbinek - 17,8 ha,
8. Mełpin I (Mełpioskie Duże) - 17,0 ha,
9. Brzednia - 15,5 ha,
10. Mełpin I (Mełpińskie Małe) – 12,2 ha,

V.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z art. 326 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [13], przy sporządzaniu planu ogólnego gminy należało uwzględnić ustalenia Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry [14], Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry [15] i Planu przeciwdziałania skutkom suszy na obszarach dorzeczy [16].

W Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry [14], aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w celu osiągnięcia celów środowiskowych dotyczą w szczególności rozwiązań gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami. Głównym celem środowiskowym jest znaczące ograniczenie zanieczyszczeń, których emisja wpływa na pogarszanie się jakości i stanu wód powierzchniowych i podziemnych. Istotnym elementem jest właściwie prowadzona gospodarka odpadami na poziomie gminy oraz sukcesywna realizacja sieci kanalizacyjnej, odprowadzającej ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe.

Zgodnie z Planem zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry [15], głównymi celami jest zahamowanie wzrostu ryzyka powodziowego, obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego, oraz poprawa systemu zarządzania ryzykiem powodziowym. Realizacja tych celów w planowaniu przestrzennym powinna być implementowana poprzez ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarach zagrożenia powodzią oraz w pobliżu wałów przeciwpowodziowych, a także ochrona ekosystemów zależnych od wody. Należy dążyć do stanu, w którym rzeki są nieznacznie przekształcone antropogenicznie oraz utrzymywać obecny sposób zagospodarowania w pobliżu cieków, ponieważ jest to najskuteczniejszy sposób służący prewencji przed występowaniem powodzi.

Według Planu przeciwdziałania skutkom suszy na obszarach dorzeczy [16], należy dążyć do: zwiększenia zdolności retencyjnych na gruntach rolnych oraz na terenach zurbanizowanych; realizacji przedsięwzięć zmierzających do zwiększania lub odtwarzania naturalnej retencji; podpiętrzania wód jezior dla przeciwdziałania skutkom suszy; zwiększania retencji w zlewniach z zastosowaniem naturalnej i sztucznej retencji; budowy oraz przebudowy urządzeń melioracyjnych wodnych dla zwiększania retencji glebowej; wykorzystania wód z systemów drenarskich do nawożenia i nawadniania upraw polowych; budowy lub przebudowy ujęć wód podziemnych do poboru na cele nawodnień rolniczych oraz budowy lub przebudowy wodo oszczędnych systemów nawadniania wykorzystujących zasoby wód podziemnych; przeprowadzania weryfikacji zasad gospodarowania wodą w zbiornikach retencyjnych; oraz do przeglądu pozwoleń wodno prawnych i pozwoleń zintegrowanych na obszarach o zasobach dyspozycyjnych o intensywnym i o bardzo intensywnym stopniu wykorzystania.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu 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 Dolsk znajduje się:

- Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt. 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 3) lit. a), oraz b) Prawa wodnego, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 Prawa wodnego, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz jest wysokie i wynosi 10% nie należy lokalizować nowej zabudowy. Należy również wykluczyć zagospodarowanie terenu, które powoduje wzrost ryzyka powodziowego, zmniejszające stopień naturalnej retencji i zlewni oraz pogarszające warunki przepływu wód, w tym wód powodziowych.

Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się w szczególności przez kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych i terenów zagrożonych powodzią. Wskazać również należy, że wymogi dotyczące zagospodarowywania terenów powodziowych są rygorystyczne, a ich zabudowa oraz zmiana ukształtowania terenu powinny następować wyjątkowo. Zgodnie z Dyrektywą 2007/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2007 r. w sprawie oceny ryzyka powodziowego i zarządzania nim (Dz. U. UE z dnia 06 listopada 2007 r.), ochronę przed powodzią należy rozpatrywać nie tylko w kontekście występującego zagrożenia, czy realizowanych działań technicznych, ale także w kontekście zarządzania ryzykiem powodziowym, którego celem, zgodnie z art. 16 pkt. 4) Prawa wodnego, jest ograniczenie potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

Gmina Dolsk znajduje się na obszarze zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %, oraz na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego w rozumieniu art. 16 pkt. 34 ustawy Prawo wodne [13]. Na terenie gminy znajdują się wały przeciwpowodziowe, dla których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w odległości 50 m od stopy wałów, zgodnie z art. 176 ust. 1 ustawy Prawo wodne [13].

V.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.



V.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy występują tereny zagrożone ruchami masowymi. Mają one charakter miejscowy powstały w wyniku uformowania form geomorfologicznych powierzchni ziemi. W ujęciu przestrzennym, znajdują się w Dolsku (rejon ulic Kościańska, Szkolna, Św. Ducha, Śremskie Przedmieście, Widokowa), oraz w miejscowości Trąbinek. W ich obrębie należy ograniczyć rozwój zabudowy lub co najmniej zabezpieczyć i zrehabilitować grunty przed powstawaniem ruchów masowych ziemi, aby realizacja zabudowy nie stanowiła zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

V.3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Dolsk znajduje się strefa pośrednia ochrona ujęcia wody, wyznaczona na podstawie Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 12 sierpnia 2025 r., w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej dla miejscowości Dolsk. Teren ochrony pośredniej obejmuje obszar o powierzchni 1,35 km².

Na terenie ochrony pośredniej zakazuje się:

- 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin, z wyjątkiem:
 - a) nawozów stałych w ilościach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) środków ochrony roślin, które zgodnie z zezwoleniem na ich wprowadzenie do obrotu nie zostały zaklasyfikowane jako stwarzające zagrożenie dla zdrowia człowieka, organizmów wodnych lub środowiska;
- 4) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- 5) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;
- 6) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 7) mycia pojazdów mechanicznych;
- 8) urządzania parkingów z wyjątkiem parkingów posiadających utwardzoną nawierzchnię, uniemożliwiającą przedostawanie się wód opadowych lub roztopowych do ujętego poziomu wodonośnego oraz wyposażonych w systemy odprowadzające wody opadowe lub roztopowe;
- 9) lokalizowania nowych ujęć wody z wyjątkiem:
 - a) studni służących rozbudowie i modernizacji ujęcia wody podziemnej dla miejscowości Dolsk oraz związanych z monitoringiem tego ujęcia,
 - b) studni awaryjnych i zastępczych,
 - c) ujęć służących zwykłemu korzystaniu z wód;
- 10) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt;
- 11) wydobywania kopalin;
- 12) urządzania przyrzem kiszonkowych;
- 13) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin.



V.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.

V.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W gminie znajdują się tereny górnicze, wykazane w poniższej tabeli (**Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.**).

Tab. 4. Wykaz terenów i obszarów górniczych

Lp.	Nazwa terenu górniczego	Numer złoża	Rodzaj kopaliny	Powierzchnia złoża w m. kw.
1	Kotowo II	17870	KN	34697
2	Dolsk	8849	KN	18583
3	Dolsk II	18324	KN	9195
4	Błężewo K	7358	Torf	32024
5	Błężewo K	7358 Pole B	Torf	17724
6	Ostrowieczno III	14925	KN	17527
7	Ostrowieczno IV	21741	KN	61394
8	Ostrowieczno V	19372	KN	38126
9	Ostrowieczno TJ	21752	KN	29706
10	Ostrowieczno I	8503	KN	10987
11	Ostrowieczko	3169	SI	3422
12	Ostrowieczko	3169 Pole I	SI	1343
13	Ostrowieczko	3169 Pole II	SI	675
14	Ostrowieczko	3169 Pole X	SI	30441
15	Pokrzywnica II	7818	KN	6424
16	Lipówka JG	11644	KN	14468
17	Lipówka BR II	16636	KN	29480
18	Lipówka BR III	17961	KN	53509
19	Lipówka BR	9963	KN	45367
20	Lipówka PW	11763	KN	30025
21	Lipówka PAJO	16387	KN	197736
22	Lipówka SJ	15797	KN	101450
23	Brześnica SJ	12367	KN	134298
25	Drzonek	10613	KN	8799

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy [17]

W planie ogólnym, uwzględniono występowanie terenów górniczych oraz obszarów górniczych wyznaczając w ich obrębie strefę górnictwa, zgodnie z granicą oddziaływania działalności górniczej i wydobywczej.



Wskazuje się, że dla terenów eksploatacji górniczej należy wyznaczyć filary ochronne. Przed przystąpieniem do eksploatacji należy przeprowadzić procedurę przewidzianą przepisami odrębnymi. Eksploatacja kruszywa i sposób rekultywacji nie może naruszać stosunków wodnych na terenach sąsiednich. Od zabudowy, lasów, dróg i wód powierzchniowych, należy zachować filary ochronne o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, a skarpy wyrobiska należy kształtować w sposób zabezpieczający przed ruchami mas ziemnych.

V.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W gminie znajdują się udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, torfu i surowców ilastych, wykazane w powyższej tabeli (4). Brak jest kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i gazu ziemnego.

V.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.

V.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Ramy ochrony dziedzictwa kulturowego w Polsce określa Krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na lata 2023-2026 [18]. Zgodnie z ww. programem, do wiodących celów należy zwiększenie odporności zasobu zabytkowego w kraju, polegającej na zwiększeniu finansowania na ochronę obiektów zabytkowych, projektowaniu konserwatorskim, wdrażaniu wytycznych konserwatorskich do aktów prawa miejscowego, a także prowadzeniu monitoringu ochrony zabytków i implementacji międzynarodowych zobowiązań.

Gmina Dolsk nie dysponuje obowiązującym gminnym programem opieki nad zabytkami. W planie ogólnym gminy należało określić rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu, a także uwzględnić w szczególności ochronę zabytków nieruchomych, w tym: objętych formami ochrony, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [19], wraz z ich otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym należało uwzględnić następujące obiekty zabytkowe, zgodnie z wykazem przekazanym przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, określając dla nich odpowiednie strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1]:

- 1) tereny objęte obszarowymi wpisami do rejestru zabytków;
- 2) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;
- 5) stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;



6) zabytkowe cmentarze, kaplice, krzyże przydrożne wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

W gminie Dolsk występują następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

BŁĄŻEJEWO

-kościół fil.prv.św.Jakuba,nrrej.:155/Az16.07.1968r.

BRZEŚNICA

-park, nrrej.:2030/Az11.10.1985r.

DOLSK

założenie urbanistyczne, nr rej.:2526/Az23.02.1956r.

zespół kościoła par.,ul. Kościelna:

-kościół pw.św.Michęła,160,1790,XIX,nrrej.:2418/Az16.01.1953r.

dzwonnica,pot.XVIII,nrrej.:838/Az16.02.1970r.

ogrodzenie z bramą, pot. XVIII, nr rej.:jw.

plebania, 2pot.XVIII,XIX,nrrej.:157/Az 16.07.1968r.

oficyna plebani,2pot.XVIII,XIX,nrrej.:jw.

Kościół fil.pw. Świętego Ducha, ul. Garncarska, nr rej.:159/Az 17.07.1968r.

kościół fil.pw.św. Wawrzynca, ul. Podrzekta, nr rej.:837/Az16.02.1970r.

-dom, Rynek 23,nrrej.:1160/A z 22.06.1970r.

willa„Azaria“,ul.ŚremskiePrzedmieście23,nrrej.: 1716/Az 23.04.1975r.

parkdworski,wfolwarkuPodrzekta,nrrej.:2016/Az25.08.1985 r.

LUBIATÓWKO

zespół dworski:

-dwór,1pot.XIX,nrrej.:848/Az16.02.1970r. park, XIX/XX, nr rej.: 1990/A z15.01.1985r.

spichlerz ,k. XVIII, nr rej.: 2240/Az8.09.1992r.

MEŁPIN

zespółdworski,nrrej.:1897/Az9.07.1982r:

-dwór,1908r.

park, XIX w.

MIĘDZYCHÓD

Zespół dworski, nr rej.: 1940z8.06.1984r.:

dwór,

park,

MSZCZYCZYN

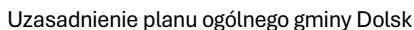
park dworski,nrrej.:2027/Az19.09.1985r.

OSTROWIECZKO

Zespół dworski:

-dwór, nr rej.:876/Az 18.02.1970r.

-park, nr rej.:1946/Az3.09.1984r.



Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

str. 30



Uzasadnienie planu ogólnego gminy Dolsk

Dolsk	czworak (nr 12)	Krupczyn	8	Karta biała z 1987-09-28
Dolsk	obora, ob. warsztat	Krupczyn		Karta biała z 1987-08-28
Dolsk	oficyna	Krupczyn		Karta biała z 1987-08-28
Dolsk	dom	Plac Wyzwolenia	23	Karta zielona z 1966-11-01, Karta biała z 1996-09-01
Dolsk	dom	Podgórna	11	Karta zielona z 1966-11-01
Dolsk	dom	Podgórna		Karta zielona z 1966-11-01
Dolsk	kościół fil. pw. św. Wawrzyńca	Podrzekta	11	Karta zielona z 1955-08-01, Karta biała z brak daty
Dolsk	dwór	Podrzekta	3	Karta biała z 1987-10-15
Dolsk	stodoła	Podrzekta		Karta biała z 1987-09-16
Dolsk	dom	Rybarska	10	Karta zielona z 1966-11-01
Dolsk	dom	Rybarska	16	Karta zielona z 1956-08-02
Dolsk	dom	Rybarska	19	Karta zielona z 1966-11-01
Dolsk	dom	Rybarska	20	Karta zielona z 1966-11-01
Dolsk	dom	Rybarska	5	Karta zielona z 1966-11-01
Dolsk	willa "Azaria"	Śremskie Przedmieście	23	Karta zielona z 1973-11-10, Karta biała z 1987-08-30
Dolsk	kościół fil. pw. Św. Ducha	Świętego Ducha	12	Karta zielona z 1956-08-01, Karta biała z 1979-12-12
Dolsk	dom	Świętego Ducha		Karta zielona z 1966-11-01
Dolsk	dom	Świętego Ducha		Karta zielona z 1956-08-01
Dolsk	stajnia, ob. stajnia i magazyn			Karta biała z 1987-08-16
Dolsk	cmentarz żydowski	Gajowa		Karta obiektu niewpisanego do rejestru z 2018-03-26
Dolsk	cmentarz rzymskokatolicki	Kościarna		Karta cmentarza z 1985-10-01
Dolsk	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	Kościarna		Karta cmentarza z 1985-09-01
Dolsk	ogrodzenie	Kościarna		Karta zielona z 1956-08-01
Dolsk	dzwonnica	Kościarna		Karta zielona z 1956-08-01, Karta biała z 1979-12-13
Dolsk	wiatrak koźlak			Karta zielona z 1956-08-01
Dolsk	wiatrak koźlak			Karta zielona z 1956-08-01
Dolsk	park dworski			Ewidencja parkowa z 1981-07-18
Pokrzywnica	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-31
Pokrzywnica	gorzelnia		10	Karta biała z 1987-09-01
Pokrzywnica	dwór (nr 7)		9	Karta biała z 1987-10-10
Pokrzywnica	czworak, ob. dom nr 7			Karta biała z 1987-08-25
Pokrzywnica	garaż			Karta biała z 1987-08-25
Pokrzywnica	kuźnia			Karta biała z 1987-08-25
Pokrzywnica	cielętnik, ob. magazyn i warsztat			Karta biała z 1987-08-25
Pokrzywnica	park dworski		9	Ewidencja parkowa z 1985-10-01
Brzeźnica	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Brzeźnica	sześciorak		2	Karta biała z 1987-08-16
Brzeźnica	czworak		3	Karta biała z 1987-08-15
Brzeźnica	czworak		5	Karta biała z 1987-08-15
Brzeźnica	dwór		7	Karta zielona z 1955-09-01, Karta biała z 1988-03-11



Uzasadnienie planu ogólnego gminy Dolsk

Brześnica	kuchnia dworska, mieszkanie dla służby i wędzarnia		8	Karta biała z 1987-08-15
Brześnica	czworak		9	Karta biała z 1987-08-15
Brześnica	obora		9B	Karta biała z 1987-08-15
Brześnica	czworak			Karta biała z 1987-08-16
Brześnica	stodoła			Karta biała z 1987-08-15
Brześnica	stajnia			Karta biała z 1987-08-15
Brześnica	spichlerz			Karta zielona z 1966-11-01, Karta biała z 1987-07-15
Brześnica	chlewnia			Karta biała z 1987-08-15
Brześnica	wozownia i stajnia, ob. stodoła			Karta biała z 1987-08-30
Brześnica	park dworski			Ewidencja parkowa z 1981-07-16
Rusocin	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Rusocin	dwór		33	Karta biała z 1987-10-10
Rusocin	oficyna		34	Karta zielona z 1956-08-01, Karta zielona z 1956-08-02, Karta biała z 1987-09-05
Rusocin	dom (chatupa) nr 15			Karta zielona z 1966-11-01
Rusocin	spichlerz			Karta biała z 1987-09-05
Rusocin	park pałacowy			Ewidencja parkowa z 1981-08-07
Orliniec	leśniczówka		1	Karta biała z 2000-01-01
Trąbinek	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Trąbinek	sześciorak, ob. dom nr 14		14	Karta biała z 1987-09-07
Trąbinek	dwór		17	Karta biała z 1988-03-11
Trąbinek	sześciorak, ob. dom nr 5		5	Karta biała z 1987-09-07
Trąbinek	stodoła			Karta biała z 1987-09-07
Trąbinek	obora			Karta biała z 1987-09-06
Trąbinek	park dworski			Ewidencja parkowa z 1981-07-17
Trąbinek	miejsce pocmentarne			Karta cmentarza z 1994-10-01
Wieszczyczyn	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Wieszczyczyn	kościół par. pw. św. Rocha	Księdza Marciniaka	30	Karta biała z 1988-02-01
Wieszczyczyn	dwór	Księdza Marciniaka	37	Karta zielona z 1966-11-01, Karta biała z 1987-08-30
Wieszczyczyn	stodoła			Karta biała z 1987-08-11
Wieszczyczyn	chlewnia			Karta biała z 1987-08-11
Wieszczyczyn	chlewnia			Karta biała z 1987-08-11
Wieszczyczyn	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	Księdza Marciniaka	30	Karta cmentarza z 1999-10-01
Wieszczyczyn	park dworski	Księdza Marciniaka	37	Ewidencja parkowa z 1981-08-01
Wieszczyczyn	cmentarz rzymskokatolicki			Karta cmentarza z 1985-04-15
Drzonek	zespół folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Drzonek	czworak (nr 2)	Klonowa	30	Karta biała z 1987-09-02
Drzonek	czworak (nr 38)	Klonowa	31	Karta biała z 1987-09-02
Drzonek	czworak (nr 35)	Klonowa		Karta biała z 1987-09-02
Kotowo	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30



Uzasadnienie planu ogólnego gminy Dolsk

Kotowo	dwór			Karta biała z 1988-03-11
Kotowo	stodoła			Karta biała z 1987-09-01
Księżginki	cmentarz ewangelicki			Karta cmentarza z 1994-10-01
Błażejewo	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Błażejewo	czworak (nr 24)		25	Karta biała z 1987-09-03
Błażejewo	czworak (nr 26)		26	Karta biała z 1987-09-04
Błażejewo	czworak (nr 27)		27	Karta biała z 1987-09-04
Błażejewo	dwór		28	Karta biała z 1987-09-30
Błażejewo	dom (chatupa) nr 5			Karta zielona z 1956-07-01
Błażejewo	dom (chatupa) nr 22			Karta zielona z 1956-07-01
Błażejewo	dom (chatupa)			Karta zielona z 1956-07-01
Błażejewo	kościół fil. pw. św. Jakuba			Karta zielona z 1955-09-01, Karta biała z 1988-02-01
Błażejewo	stodoła, ob. owczarnia			Karta biała z 1987-09-03
Błażejewo	spichlerz			Karta biała z 1987-09-04
Lubiatowo	zespół folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Lubiatowo	czworak		20	Karta biała z 1987-09-28
Lubiatowo	obora			Karta biała z 1987-09-28
Lubiatówko	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Lubiatówko	spichlerz		8	Karta biała z 1987-08-28
Lubiatówko	dwór (nr 3)		8	Karta biała z 1996-09-01
Lubiatówko	chlewnia			Karta biała z 1987-08-28
Lubiatówko	chlewnia			Karta biała z 1987-08-28
Lubiatówko	czworak			Karta biała z 1987-08-28
Lubiatówko	oficyna			Karta biała z 1987-08-28
Lubiatówko	park pałacowy		8	Ewidencja parkowa z 1981-10-01
Małachowo	zespół folwarczny			Karta biała z 1987-08-31
Małachowo	spichlerz		42	Karta biała z 1987-05-25
Małachowo	oficyna		42	Karta biała z 1987-05-25
Małachowo	czworak		67	Karta biała z 1987-05-25
Małachowo	stodoła			Karta biała z 1987-05-25
Małachowo	kuźnia			Karta biała z 1987-05-25
Małachowo	czworak			Karta biała z 1987-05-25
Małachowo	park dworski			Ewidencja parkowa z 1985-09-01
Metpin	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Metpin	czworak (nr 24)		44	Karta biała z 1987-09-09
Metpin	dom ogrodnika		49	Karta biała z 1987-09-07
Metpin	dwór		53	Karta biała z 1988-03-11
Metpin	wozownia, ob. magazyn			Karta biała z 1987-09-08
Metpin	śrutownik i kuźnia			Karta biała z 1987-09-08
Metpin	obora			Karta biała z 1987-09-09
Metpin	chlewnia			Karta biała z 1987-09-08
Metpin	chlewnia			Karta biała z 1987-09-08
Metpin	czworak			Karta biała z 1987-09-09



Uzasadnienie planu ogólnego gminy Dolsk

Metpin	czworak (nr 23)			Karta biała z 1987-08-30
Metpin	spichlerz			Karta biała z 1987-09-08
Metpin	stodoła			Karta biała z 1987-09-08
Metpin	park dworski			Ewidencja parkowa z 1981-07-10
Międzychód	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Międzychód	zespół folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Międzychód	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Międzychód	oficyna		1	Karta biała z 1987-08-27
Międzychód	dwojak (nr 151b)		15	Karta biała z 1987-08-27
Międzychód	spichlerz		15A	Karta biała z 1987-08-27
Międzychód	dwór		16	Karta biała z 1987-10-15
Międzychód	dwór		2	Karta biała z 1988-03-11
Międzychód	czworak		3	Karta biała z 1987-08-27
Międzychód	szkoła, ob. świetlica wiejska i mieszkanie		42	Karta biała z 2009-12-03
Międzychód	obora, ob. magazyn			Karta biała z 1987-08-27
Międzychód	dwojak (nr 151a)			Karta biała z 1987-08-28
Międzychód	chlewnia			Karta biała z 1987-08-27
Międzychód	obora			Karta biała z 1987-08-28
Międzychód	chlewnia i magazyn			Karta biała z 1987-08-27
Międzychód	dom (chałupa) nr 7			Karta zielona z 1959-10-25
Międzychód	wiatrak koźlak			Karta zielona z 1956-08-01
Międzychód	park dworski			Ewidencja parkowa z 1981-08-25
Mszczyszczyn	zespół folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Mszczyszczyn	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-31
Mszczyszczyn	dwór	Parkowa	2	Karta biała z 1988-03-11
Mszczyszczyn	oficyna	Parkowa	5	Karta biała z 1987-08-30
Mszczyszczyn	magazyn i obora			Karta biała z 1987-08-30
Mszczyszczyn	spichlerz			Karta biała z 1987-08-30
Mszczyszczyn	obora			Karta biała z 1987-08-30
Mszczyszczyn	czworak			Karta biała z 1987-09-01
Mszczyszczyn	cielętnik			Karta biała z 1987-08-30
Mszczyszczyn	stajnia i magazyn			Karta biała z 1987-05-26
Mszczyszczyn	stolarnia			Karta biała z 1987-05-26
Mszczyszczyn	stodoła			Karta biała z 1987-05-26
Mszczyszczyn	park dworski			Ewidencja parkowa z 1981-07-18
Mszczyszczyn	cmentarz ewangelicki			Karta cmentarza z 1994-10-01
Nowieczek	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Nowieczek	czworak, ob. dom nr 23	Bursztynowa	13	Karta biała z 1987-09-06
Nowieczek	dom rządcy	Cicha	8	Karta biała z 1987-09-05
Nowieczek	czworak, ob. dom nr 32	Nowa	1	Karta biała z 1987-09-06
Nowieczek	stajnia, wozownia i chlewnia			Karta biała z 1987-09-05
Nowieczek	stodoła i obora			Karta biała z 1987-09-06
Nowieczek	cmentarz ewangelicki			Karta cmentarza z 1994-10-01



Ostrowieczko	park dworski			Ewidencja parkowa z 1981-08-15
Ostrowieczno	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Ostrowieczno	zespół dworsko-folwarczny			Karta biała z 1987-08-30
Ostrowieczno	dwojak		31	Karta biała z 1987-08-27
Ostrowieczno	dwojak		32	Karta biała z 1987-08-27
Ostrowieczno	czworak		5	Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	stodoła			Karta biała z 1987-08-27
Ostrowieczno	stodoła			Karta biała z 1987-08-27
Ostrowieczno	obora			Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	chlewnia			Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	stodoła			Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	wozownia, ob. magazyn			Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	gorzelnia			Karta biała z 1987-08-30
Ostrowieczno	dwór			Karta zielona z 1956-08-01, Karta biała z 1988-03-11
Ostrowieczno	stajnia, ob. jałownik			Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	stajnia, ob. obora			Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	magazyn, ob. magazyn i stolarnia			Karta biała z 1987-08-10
Ostrowieczno	wiatrak koźlak			Karta zielona z 1956-08-01
Ostrowieczno	cmentarz ewangelicki			Karta cmentarza z 1994-10-01

Zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

Nr zawiadomienia Data zawiadomienia	gmina	miejsowość	Nr rejestru, data wpisu Stanowisko	AZP Nr stan.
4/Wlkp/C 4155/441/2007 07.09.2007	Dolsk	Lubiatowo	2056/A grodzisko	20-01-1986 61-28
38/Wlkp/C 4155/440/2007 02.09.2007		Ostrowieczno	794/A grodzisko	08-12-1969 1/125 61-29 1/227
39/Wlkp/C 4155/659/2007/ 26.11.2007		MASŁOWO	653/A Cmentarzysko ciałopalne	25-06-1969 61-29 1/96

Źródło: opracowanie własne na podstawie wykazu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Wnioski dot. historycznego układu urbanistycznego miasta Dolska wpisanego do Rejestru zabytków nr rej.2526/A decyzją z dnia 23.02.1956 r.

- należy wyznaczyć strefy planistyczne, które właściwie zabezpieczą historyczną zabudowę oraz układ przestrzenny, a więc przede wszystkim strefy wielofunkcyjne, strefy zieleni i rekreacji, strefy cmentarzy .
- na terenie zabytkowego układu urbanistycznego winny być wykluczone strefy handlu wielko powierzchniowego i strefy gospodarcze.



- Ochrona zabytków powinna polegać na utrzymaniu uśrednionych parametrów zabudowy współczesnej, która ma być wkomponowana w historyczną tkankę miejską zarówno pod względem wysokościowym, form brył i dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji,
- Należy zachować czytelne elementy wysokościowe kształtujące sylwetkę miasta tj. wieże kościołów, wieże ciśnień, kominy historycznych obiektów przemysłowych, wieże obiektów rezydencjonalnych lub obiektów publicznych, jak np. ratusze,
- Należy zachować historyczne linie zabudowy,
- Kubatury nowych obiektów mieszkaniowych, usługowych, kultury itp. nie mogą wpływać negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy, zaburzać historycznych osi widokowych i stanowić elementów dominujących.
- Należy ustalić zasady montażu paneli słonecznych wprowadzając zakaz ich montażu na obiektach zabytkowych oraz współczesnych od strony ekspozycyjnej, od strony otwarcie przestrzennych, wzdłuż głównych ulic, na rynku, placach, tam gdzie ich umiejscowienie zaburzy percepcję naturalnego wyglądu historycznego miasta.
- Nienależy wprowadzać obiekt handlowych wielko kubaturowych w ścisłym centrum miasta, podobnie jak nowe budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.
- należy dążyć do adaptacji starej zabudowy do nowych odpowiednich funkcji, a nowe inwestycje powinny stanowić jej właściwe uzupełnienie.
- Należy chronić historyczną zieleń parków, cmentarzy, placów i nasadzenia uliczne.

W gminie Dolsk występują zewidencjonowane zabytki nieruchome, których lokalizację przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, zostały przedstawione w poniższej tabeli (**Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.**).

W gminie Dolsk zewidencjonowano 226 stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ww. stanowiska archeologiczne zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

Zabytkowe cmentarze, kaplice, krzyże przydrożne wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zostały przedstawione poniżej (**Błąd! Nie można odnaleźć źródła odwołania.**).

Tab. 5. Wykaz zabytkowych cmentarzy, wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Wyznanie	Czas powstania	Nr rejestru	Uwagi
Dolsk	żydowski			ul.Gajowa.dz.nr 1317
Dolsk	rzym.-kat.	XVIIIw.		przykościelny
Dolsk	rzym.-kat.	I poł.XIX w.		
Gajewo-Mszczyszyn	ewangelicki	II poł.XIXw.		
Nowieczki	ewangelicki	II poł.XIXw.		
Ostrowieczno	ewangelicki	II poł.XIXw.		
Podrzekta- Księginki	ewangelicki	II poł.XIXw.		dz.nr508
Trąbinek	ewangelicki	???		



Wieszczyżyn	rzym-kat	XV w.		przykościelny-1823
Wieszczyżyn	rzym.-kat.	XIXw.		

Źródło: opracowanie własne na podstawie wykazu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Tab. 9. Wykaz zabytkowych parków, wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków

Miejscowość	Rodzaj	Czas powstania	Nr rejestru
Brzeźnica	krajobrazowy	XVIII/XIXw.	2030/A
Lubiatówko	krajobrazowy	XIX/XX w.	1990/A
Małachowo	krajobrazowy	pot.XIXw.	
Mełpin	krajobrazowy	p.XIXw.	1897/A
Międzychód	krajobrazowy	XVIII/XIXw.	1940/A
Mszczyszyn	krajobrazowy	XVIII/XIXw.	2027/A
Ostrowieczko	krajobrazowy	p.XXw.	1946/A
Podrzekta	krajobrazowy	k.XIXw.	2016/A
Pokrzywnica	krajobrazowy	k.XIXw.	
Rusocin	krajobrazowy	pot.XIXw.	1939/A
Trąbinek	krajobrazowy	IIpot.XIX w.	2010/A
Wieszczyżyn	krajobrazowy	k.XIXw.	1947/A

1. Wnioski dotyczące zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) objęcie określoną strefą planistyczną obiektu zabytkowego lub zespołu zabytkowego powinno być dostosowane do walorów zabytku, nowa funkcja powinna być właściwie wkomponowana w zabytkowy układ funkcjonalno-przestrzenny;
- 2) adaptacja historycznego obiektu powinna być przeprowadzona w poszanowaniu pierwotnego układu funkcjonalno-przestrzennego, formy i autentycznej substancji – należy więc wykluczyć wprowadzenie stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem zabytku np. wielofunkcyjnej zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, strefy handlu wielkopowierzchniowego, strefy gospodarczej w przypadku zespołów rezydencjonalnych;
- 3) wszelkie działania podejmowane na terenach zespołów pałacowo-parkowych powinny służyć zachowaniu, utwierdzeniu oraz utrzymaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączności z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu;
- 4) należy zagwarantować bardzo ograniczone możliwości zabudowy parków pałacowych i dworskich, biorąc pod uwagę, że w historycznych założeniach ogrodowych ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zieleni parkowa (zespołu roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne, dopuszcza się możliwość wykorzystania pod zabudowę w parkach miejsc, w których wcześniej istniały historyczne obiekty;
- 5) zabytkowe parki należy objąć strefą zieleni i rekreacji;
- 6) zespołu zabudowy folwarcznej należy zachować jako ważne elementy w przestrzeni historycznej miejscowości z możliwością wprowadzenia nowych funkcji np. usługowej;



- 7) ustalić należy zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy, oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.;
- 8) wszelkie prace, roboty budowlane i inne działania przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz związane z ich rewaloryzacją i właściwym utrzymaniem parków pałacowych i dworskich wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego.

2. Wnioski dotyczące zabytków w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków:

- 1) należy dążyć do utrzymania historycznych form budynków, czytelnej pierwotnej bryły, tradycyjnych materiałów i wystroju, na terenach historycznych wsi oraz przy obiektach zabytkowych;
- 2) konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali i formy bryły oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej, w szczególności w zakresie: sytuowania obiektów, linii zabudowy, gabarytów i wysokości budynków, formy architektonicznej, kompozycji stylistycznej fasad, geometrii dachów, wysokości gzymsów i kalenic;
- 3) należy zachować jako czytelne w widoku miejscowości historyczne elementy wysokościowych takich jak np. wieże kościołów, kominy itp.;
- 4) w przypadku nowych inwestycji należy wprowadzić wyłącznie takie formy, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form historycznych obiektu;
- 5) należy zachować lub kontynuować cechy historycznego układu przestrzennego miejscowości;
- 6) należy wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych, masztów i wież bazowych oraz wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych zespołów dworsko-parkowych i cmentarzy (wpisanych do rejestru zabytków i będących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków) oraz w ich dalszym otoczeniu biorąc pod uwagę najważniejsze osie widokowe wiodące w kierunku tych obiektów i prowadzące od nich na zewnątrz (p.w. wzdłuż alei i dróg dojazdowych); powiązania widokowe są integralnym składnikiem funkcjonowania zespołów zabytkowych w krajobrazie, często specjalnie projektowanym i jako takie stanowią wartość podnoszącą walory krajobrazowe i kulturowe gminy;
- 7) ustalić należy zakaz lokalizacji wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych, szczególnie sakralnych, i rezydencjonalnych, a także osi widokowych na te obiekty i zespoły, które również mogą silnie ingerować w krajobraz kulturowy, oraz których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.;
- 8) w obrębie zespołów folwarcznych należy zapewnić utrzymanie charakterystycznych układów przestrzennych, z czytelnym podwórzem otoczonym budynkami gospodarczymi, nowa zabudowa na terenie zespołu folwarcznego powinna być dostosowana do historycznego otoczenia pod względem usytuowania, gabarytów, formy bryły i materiałów budowlanych, zespoły zabudowy folwarcznej należy zachować jako ważne elementy w przestrzeni historycznej miejscowości z możliwością wprowadzenia nowych funkcji np. usługowej;



- 9) w odniesieniu do zabytkowych cmentarzy bezwzględnie utrzymać należy pierwotne rozplanowanie, zielen cmentarną, zachowane nagrobki i ich pozostałości, bezwzględnie należy pozostawić jako cmentarze, natomiast tereny zamkniętych cmentarzy należy pozostawić jako enklawy zieleni i jako miejsca po dawnych cmentarzach.

3. Wnioski dotyczące zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

- 1) na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenie wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobywania kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru należy ustalić zakaz lokalizacji wszelkich inwestycji silnie ingerujących w krajobraz kulturowy mogących przyczynić się do jego pogorszenia oraz inwestycji, których funkcja nie jest dostosowana do charakteru otoczenia zabytkowego z szczególnym uwzględnieniem zadań typu: elektrownie wiatrowe, stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, farmy fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

4. Wnioski dotyczące zabytków archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) na terenie stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dopuszcza się działalność inwestycyjną; zastosowanie wówczas mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [19], w tym:
- a) zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a – ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki archeologiczne będące w szczególności: pozostałościami terenowymi pradziejowego i historycznego osadnictwa; cmentarzyskami; kurhanami; reliktnami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej,
- b) zgodnie z art. 22 ust. 2 – wojewódzki konserwator zabytków prowadzi wojewódzką ewidencję zabytków w formie kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się na terenie województwa,
- c) zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 – pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie badań archeologicznych.

5. Wnioski dotyczące zabytków, jakimi są cmentarze, kaplice, krzyże przydrożne ujęte w rejestrze oraz gminnej ewidencji zabytków:

- 2) elementami na które trzeba zwrócić uwagę w działaniach konserwatorskich są:
- a) ogrodzenie, wejście lub inny sposób oznaczenia terenu, na którym znajdują się pochówki (np. zielen, jak pojedyncze drzewo lub ich grupa, krzyż, obelisk itd.),
- b) kościół lub kaplica cmentarna, ewentualnie kostnica (jeśli znajduje się na cmentarzu, lokowana przeważnie na uboczu),
- c) zróżnicowane formy grobów, tj.: mogiły (w formie pryzmy ziemi z elementem pionowym np. krzyżem), nagrobki (na ogół kamienne lub z betonu, lastryka czy z cegły, wykonane w licznych formach, takich jak krzyż, kolumna, także z kamiennym obramieniem wypełnionym ziemią), grobowce (w formie kaplic zazwyczaj kamienno-ceglanych) oraz płyty epitafijne osadzone na cmentarnym murze lub na ścianach świątyni, stanowiące pozostałości po nieistniejących już pochówkach,



- d) materiał – przeważnie lokalny (kamień, cegła, drewno, żelazo, czy żeliwo), stanowiący odzwierciedlenie panującej na danym terenie i w danym czasie mody lub stylu,
 - e) zieleni, którą wprowadzano z przyczyn praktycznych, bowiem drzewa tworzyły bufor klimatyczny, chroniący miejsce przed ulewnymi deszczami, słońcem i wiatrem. Ponadto, zarówno drzewa (przeważnie lipy, dęby, graby, odmiany płaczące), jak i nasadzenia (niezapominajki, barwinek, konwalie czy rośliny zimozielone jak bluszcz) niosły całą złożoność symboli i znaczeń. Ponadto starodrzew często wyznacza historyczne granice cmentarza oraz podkreśla przebieg alei, kwater,
 - f) kontekst krajobrazowy i skala obiektu – wskazuje zależności sposobu ufundowania cmentarza, czy miejsca pochowku od jego otoczenia i relacji widokowych,
 - g) układ przestrzenny cmentarza – trzeba pamiętać, że powstał albo na skutek planowanej, przemyślanej kompozycji, albo stopniowego rozwoju i przekształceń. Został on wyznaczony poprzez podział terenu drogami, kwaterami i aranżację poszczególnych jednostek składowych (swobodną, lub uporządkowaną),
 - h) w przypadku cmentarzy nieczynnych bezwzględnie należy pozostawić jako cmentarze z zachowaniem istniejących elementów,
 - i) tereny cmentarzy zlikwidowanych należy pozostawić jako enklawy zieleni jako miejsca po dawnych cmentarzach;
- 3) za kwestie niezbędne do sprawowania skutecznej ochrony nad zabytkowymi cmentarzami należy wskazać:
- a) dokumentowanie tj. podejmowanie działań zmierzających do inwentaryzowania i ewidencjonowania istniejącego zasobu,
 - b) w przypadku planowanych robót budowlanych lub prac konserwatorskich zaleca się dążenie do zachowania historycznych materiałów z uwzględnieniem faktu, że podlegają one degradacji, która jest procesem naturalnym i akceptowalnym,
 - c) wymiana substancji zabytkowej na współczesną powinna być, jeśli tylko to możliwe, dokonywana zgodnie z pierwowzorem,
 - d) ochronę zieleni oraz – w przypadku uzasadnionej wycinki – wprowadzanie nowych, odpowiednio dobranych gatunkowo nasadzeń,
 - e) w zakresie prac budowlanych i nowych inwestycji dotyczących wykonania nowych nawierzchni pamiętać trzeba o właściwym odprowadzaniu wody opadowej, aby nie doprowadzić do negatywnych zaburzeń stosunków wodnych,
 - f) tereny cmentarzy zlikwidowanych należy pozostawić jako enklawy zieleni jako miejsca po dawnych cmentarzach;
- 4) wnioski szczegółowe:
- a) w odniesieniu do kapliczek przydrożnych:
 - należy bezwzględnie pozostawić zachowane elementy, w tym wysokość postumentu z cokół, figurę oraz inne elementy,
 - należy ograniczyć możliwość zmiany lokalizacji na niezgodną z tradycją w związku z realizacją inwestycji.
6. **Wnioski dotyczące zabytków, jakimi są zabytkowe parki wpisane do rejestru oraz ujęte w wojewódzkiej / gminnej ewidencji zabytków:**



- 1) należy zagwarantować bardzo ograniczone możliwości zabudowy parków pałacowych i dworskich, biorąc pod uwagę, że w historycznych założeniach ogrodowych ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zieleni parkowa (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne, dopuszcza się możliwość wykorzystania pod zabudowę w parkach miejsc, w których wcześniej istniały historyczne obiekty;
- 2) zabytkowe parki należy objąć strefą zieleni i rekreacji.

W planie ogólnym uwzględniono występowanie zabytków objętych formami ochrony, w następujący sposób:

- 1) dla terenów objętych obszarowymi wpisami do rejestru zabytków, stanowiących zabytkowe układy przestrzenne ustalono strefy planistyczne, których przeznaczenie nawiązuje do historycznego charakteru zabudowy, w szczególności strefy wielofunkcyjne, strefy zieleni i rekreacji, strefy cmentarzy, natomiast nie ustalono w ich granicach stref handlu wielopowierzchniowego oraz stref gospodarczych (z wyłączeniem istniejącego zagospodarowania gospodarczego);
- 2) dla stref planistycznych, na których występują zabytki objęte formami ochrony, w ramach gminnych standardów urbanistycznych ustalono odpowiednie wskaźniki urbanistyczne, nawiązujące do zabytkowego charakteru zagospodarowania terenu, w zakresie: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) dla stref planistycznych, na których występują tereny objęte obszarową ochroną zabytków, w ramach gminnych standardów urbanistycznych ustalono odpowiednie profile funkcjonalne, wykluczając w ich granicach lokalizacji terenów elektrowni słonecznej;
- 4) strefy planistyczne związane z lokalizacją zabudowy, na terenach obecnie niezabudowanych, zostały wyznaczone w sposób nawiązujący do zachowanych układów przestrzennych jednostek osadniczych oraz uwzględniają występowanie osi widokowych;
- 5) w ścisłym centrum miasta, na terenach obecnie niezabudowanych nie przewidziano stref handlu wielopowierzchniowego oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mogących wiązać się z wprowadzeniem obiektów wielokubaturowych;
- 6) dla terenów objętych obszarową ochroną zabytków, stanowiących zabytkowe układy zieleni, ustalono strefę zieleni i rekreacji lub strefę cmentarzy, przy czym dodatkowo dla parków pałacowych i dworskich, znacząco ograniczono możliwości zabudowy w ramach wskaźników urbanistycznych, natomiast dla cmentarzy nieczynnych nie ustalono wskaźników urbanistycznych (z wyjątkiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej), co uzasadnia się potrzebą zachowania obecnego zagospodarowania terenów;
- 7) dla terenów objętych obszarową ochroną zabytków, stanowiących zespoły zabudowy folwarcznej, ustalono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową lub strefę produkcji rolniczej oraz dopuszczono lokalizację terenów uzupełniających w ramach profili funkcjonalnych, w tym usług;
- 8) dla zabytków nieruchomych objętych ochroną, ustalono strefę planistyczną nawiązującą do waloru tego zabytku, co oznacza wykluczenie wyznaczenia strefy niezgodnej z pierwotnym przeznaczeniem zabytku;
- 9) dla stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków ustalono strefę otwartą, dla której ustalono zakaz zabudowy, w tym zakaz lokalizacji odnawialnych źródeł energii.



V.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.

V.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach gminy Dolsk nie występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, do których należą obszary kolejowe, definiowane jako powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w rozumieniu art. 4 pkt. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym [20].

V.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

7. Formy ochrony przyrody

W gminie Dolsk występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [10], w tym obszar chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody.

W planie ogólnym uwzględniono wymogi w zakresie ustaleń dla form ochrony przyrody:

- 1) dla obszaru chronionego krajobrazu – ustalenia planu ogólnego zostały określone w sposób ograniczający możliwość wprowadzania nowego, intensywnego zainwestowania, które mogłoby prowadzić do degradacji walorów przyrodniczych, krajobrazowych lub naruszenia ciągłości ekologicznej. Dopuszczalne formy zagospodarowania są w przeważającej mierze kontynuacją istniejących funkcji terenów lub wynikają z potrzeby uzupełnienia już wykształconych struktur osadniczych, co minimalizuje ryzyko powstania istotnych kolizji z celami ochrony OCK. W granicach obszaru chronionego krajobrazu wyznaczono m.in. strefy górnictwa 11SG, 12SG i 13SG, przy czym obejmują one wyłącznie tereny górnicze, obszary górnicze oraz udokumentowane złoża kruszyw naturalnych. Ich wskazanie w planie ogólnym nie stanowi wprowadzenia nowego przeznaczenia terenów pod działalność wydobywczą, lecz ma charakter porządkujący i odzwierciedla istniejące uwarunkowania przestrzenne oraz aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania tych obszarów. Analogiczne podejście przyjęto w odniesieniu do stref produkcji rolniczej 1SR, 18SR, 25SR, 26SR, 27SR, 28SR oraz 40SR, które wyznaczono wyłącznie na terenach już zagospodarowanych zabudową produkcji rolniczej. Oznacza to, że plan ogólny nie inicjuje w tym zakresie nowej presji inwestycyjnej, a jedynie utrzymuje dotychczasowe funkcje, zapewniając jednocześnie możliwość ich dalszego, kontrolowanego rozwoju. W przypadku stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej, ich wyznaczenie w granicach OCK wynika z dwóch przesłanek: obejmują one tereny niezabudowane położone w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, a także niewielkie obszary stanowiące uzupełnienie istniejących, wykształconych układów przestrzennych wsi. W tym drugim przypadku dotyczy to w szczególności miejscowości Zaborowice (dz. nr 191/8, 191/9 oraz część dz. nr 191/5), gdzie nowe ustalenia mają charakter punktowy i wpisują się w istniejącą strukturę osadniczą, nie powodując rozpraszania zabudowy ani istotnej ingerencji w krajobraz. Jednocześnie należy wyraźnie wskazać, że w granicach obszaru chronionego krajobrazu nie przewidziano lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, co dodatkowo ogranicza potencjalne oddziaływania na krajobraz oraz walory przyrodnicze tego obszaru. W konsekwencji przyjęte ustalenia planu ogólnego nie prowadzą do istotnych konfliktów z celami



ochrony OCK, a ich realizacja – przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz kontroli na etapie planów miejscowych i decyzji inwestycyjnych – nie powinna skutkować znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko przyrodnicze ani krajobraz;

- 2) dla pomników przyrody ustalono rodzaj strefy planistycznej nawiązujący do dotychczasowego zagospodarowania terenu, ograniczając potencjalny negatywny wpływ na otoczenie pomników przyrody, z zastrzeżeniem iż ich ochrona wynika z obowiązujących aktów wykonawczych, określające szczegółowe zasady ich ochrony.

8. Korytarze ekologiczne

W gminie Dolsk występują korytarze ekologiczne o znaczeniu międzynarodowym lub krajowym [21].

Występuje natomiast korytarz ekologiczny rzeki Mastówka, o znaczeniu ponadlokalnym wraz z ponadlokalnym obszarem węzłowym tego korytarza. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego [9] ustalono, że w granicach korytarza ekologicznego rzeki Mastówka oraz w obrębie obszarów węzłowych tego korytarza należy znacząco ograniczać zainwestowanie, biorąc pod uwagę wysokie walory przyrodnicze.

W ramach planu ogólnego ustalono, że w obrębie korytarzy ekologicznych oraz obszarów węzłowych tego korytarza nie wprowadza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (utrzymano wyłącznie istniejące zagospodarowanie), poprzez określenie w ich granicach strefy otwartej. Ponadto, w ramach profilów funkcjonalnych stref planistycznych znajdujących się w granicach korytarzy ekologicznych, nie dopuszczono realizacji odnawialnych źródeł energii, w tym: terenów elektrowni wiatrowej, terenów elektrowni słonecznej, terenów elektrowni geotermalnej, terenów elektrowni wodnej oraz terenów biogazowni. Uzasadnia się to potrzebą zachowania integralności przyrodniczej tych korytarzy, dla których powyższe inwestycje mogłyby w znaczącym stopniu zagrażać.

9. Tereny zagrożone ruchami masowymi

Na terenie gminy występują tereny zagrożone ruchami masowymi. Mają one charakter miejscowy powstały w wyniku uformowania form geomorfologicznych powierzchni ziemi. W ujęciu przestrzennym, znajdują się w Dolsku (rejon ulic Kościańska, Szkolna, Św. Ducha, Śremskie Przedmieście, Widokowa), oraz w miejscowości Trąbinek. W ich obrębie należy ograniczyć rozwój zabudowy lub co najmniej zabezpieczyć i zrehabilitować grunty przed powstawaniem ruchów masowych ziemi, aby realizacja zabudowy nie stanowiła zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

10. Sieć elektroenergetyczna wraz z pasem technologicznym

W planie ogólnym, w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu uwzględniono występowanie pasów technologicznych dla, sieci elektroenergetycznych średniego napięcia oraz sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia.

Dla projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, obowiązują pasy technologiczne o szerokości nie mniejszej niż:

- 1) dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

W obrębie pasów technologicznych występują szczególne warunki w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zaznaczyć, że w planie ogólnym uwzględniono występowanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, przy wyznaczeniu stref



planistycznych. Natomiast z racji na zakres planu ogólnego gminy, nie ustala się szczegółowych zasad kształtowania infrastruktury elektroenergetycznej, ponieważ winny być one implementowane w drodze opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz innych decyzji administracyjnych.

11. Gazociąg wraz z strefą kontrolowaną

Przez teren gminy Dolsk przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Śrem, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę gazociągu od jego osi);

W strefach kontrolowanych sieci gazowych występują ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów – wynikające m.in. z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie [22].

W planie ogólnym ze względu na występowanie gazociągu wysokiego ciśnienia, przy wyznaczeniu stref planistycznych uwzględniono w szczególności przebieg obowiązujących stref kontrolowanych. Analizując przyjęte ustalenia planu ogólnego, strefy planistyczne związane z realizacją zabudowy nie występują w zasięgu strefy kontrolowanej. Ocenia się, że rozwiązania planu polegające na zakazie zabudowy w granicach strefy kontrolowanej nie wpłyną negatywnie na funkcjonowanie gazociągów wysokiego ciśnienia.

W gminie zlokalizowane są również dystrybucyjne sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia. Na terenach zlokalizowanych wzdłuż dystrybucyjnych sieci gazowych (na których obowiązuje strefa kontrolowana od ww. sieci gazowej), występują ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów – wynikające m.in. z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie [22] oraz normy PN-91/M-34501.

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne i zmiany zagospodarowania terenu na działkach, przez które przebiega gazociąg, w obszarze strefy kontrolowanej tego gazociągu, mogą być prowadzone tylko po uzyskaniu warunków technicznych dla skrzyżowań lub zbliżeń względem gazociągu i dokonaniu niezbędnych uzgodnień. Należy również zapewnić dostęp komunikacyjny do wszelkich elementów infrastruktury gazowej w celu ich prawidłowego funkcjonowania. Powyższe ograniczenia winny zostać odzwierciedlone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, których podstawą będzie sporządzany plan ogólny gminy Dolsk.

12. Odwierty wraz ze strefą ochronną

Na terenie gminy Dolsk, nie występują odwierty wraz ze strefą ochronną.

13. Elektrownie wiatrowe

W gminie Dolsk występują dwie elektrownie wiatrowe położone w obrębie Drzonek, na dz. nr: 125/1, 126/1. Elektrownie te powstały na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla istniejących oraz planowanych elektrowni wiatrowych, obowiązują normy odległościowe wynikające z przepisów odrębnych.

14. Strefa ochronna wokół cmentarza

Ograniczeniem w zagospodarowaniu przestrzennym są cmentarze wraz ze strefą ochronną. Zgodnie z § 3 ust. 1. rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie



określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze [23], cyt: „*Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności bądź zakładów przechowywujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł, strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.*”.

W gminie funkcjonują dwa cmentarze, znajdujące się w Dolsku oraz w Wieszczyźnie, dla których obowiązuje strefa ochronna. Ze względu na to, że w odległości od 50 do 150 m wokół tych cmentarzy występuje sieć wodociągowa i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone, obowiązuje strefa ochronna wokół cmentarzy o odległości 50 m względem ich granic.

V.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.

V.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.

V.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.

V.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Dolsk dominują gleby brunatne wyługowane, gleby pseudobielicowe i brunatne właściwe. Występują też obszary czarnych ziem i gleb murszowatych. Dużo jest gleb torfowych kwaśnych. Wg składu mechanicznego, przeważają gleby lekkie a wśród nich najwięcej jest piasków gliniastych lekkich.

Obszary wysoczyznowe charakteryzują się dobrymi glebami III i IV klas wytworzonych z piasków gliniastych zalegających na glinie lub iltach. Gleby te występują w kompleksie rolniczej przydatności gleb: pszenno-buraczanym i żytnim bardzo dobrym. W części wschodniej gminy występują gleby słabsze V i VI klasy, reprezentowane przez kompleksy żytnie słabe, żytnio-łubinowe i żytnio-ziemniaczane. W obrębie dolin występują torfy i gleby murszowe stanowiące użytki zielone.

Dla produkcji rolnej mało korzystna jest rzeźba terenu o stromych zboczach.

.W planie ogólnym uwzględniono częściową ochronę gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III. Dla większości tych gruntów w skali gminy ustalono strefę otwartą, dla której nie przewiduje się zabudowy. Natomiast w granicach jednostek osadniczych dla części użytków rolnych klas I-III, głównie przewidziano lokalizację zabudowy związanej z działalnością rolniczą, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oraz strefy produkcji rolniczej. Dla niewielkiej części obszaru gminy wyznaczono również strefy planistyczne przeznaczone pod zabudowę niezwiązaną z rolnictwem.

W zakresie gruntów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r., o ochronie gruntów rolnych i leśnych [24], należy wskazać że nowe tereny przeznaczone w planie ogólnym



pod zabudowę, obejmujące użytki rolne klas I-III, nie będą przeznaczone na cele nierolnicze po wejściu w życie planu ogólnego gminy. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], konieczne będzie uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia w trybie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lesistość gminy Dolsk wynosi 19,2 %. Lasy te charakteryzują się wysoką atrakcyjnością krajobrazową i pełnią ważne funkcje ochronne (m.in. wodochronne i glebochronne wokół jezior Cichowo, Dolskiego Wielkiego, Lubiatówko oraz Ostrowieczno).

W planie ogólnym ustalono bezwzględną ochronę dla gruntów leśnych, ponieważ w ich granicach wyznaczono strefę otwartą, a w ramach gminnych standardów urbanistycznych nie przewidziano profilu funkcjonalnego dodatkowego związanego z realizacją odnawialnych źródeł energii, w tym: terenów elektrowni wiatrowej, terenów elektrowni słonecznej, terenów elektrowni geotermalnej, terenów elektrowni wodnej oraz terenów biogazowni. Ponadto, w zdecydowanej większości stref planistycznych, również innych niż w strefach otwartych, w ramach profili funkcjonalnych ustalono teren lasu, co umożliwi zalesianie terenów praktycznie na całym obszarze gminy.

Ocenia się, że przyjęte ustalenia planu ogólnego umożliwią zalesienie gruntów ornych i nieużytków objętych strefą otwartą, zwłaszcza na terenach rolniczych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie lasów. Realizacja tego postulatu jest niezwykle istotna w kontekście powiększania zasobów leśnych kraju, i może przyczynić się do skutecznej realizacji Krajowego Programu Zwiększania Lesistości, zgodnie z którym do 2050 roku lesistość całego kraju powinna wzrosnąć do 33%. Należy także zadbać, a także zainwentaryzować i formalnie zabezpieczyć istniejące zadrzewienia (aleje) i zakrzewienia przydrożne, jako istotny element bioróżnorodności przyrodniczej.

Należy podkreślić, że na gruntach leśnych, w tym gruntach związanych z gospodarką leśną w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach [12], dopuszczona jest realizacja przedsięwzięć związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej.

V.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W gminie nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż sporządzenie planu ogólnego gminy nie determinuje lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a jedynie ustala ramy w zakresie potencjalnego przeznaczenia terenu, w szczególności stref gospodarczych, których podstawowym kierunkiem rozwoju przestrzennego jest lokalizacja zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Lokalizacja takich zakładów jest niewskazana, natomiast zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], w zakresie planu ogólnego gminy nie jest determinowana skala oraz funkcjonowanie takowych przedsięwzięć. Dlatego też rekomenduje się uwzględnienie ograniczeń oraz zakazów w odpowiednim zakresie przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

V.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W gminie nie występują takie obszary, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.



V.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

V.4.1. Infrastruktura społeczna

1. Oświata i wychowanie

Od 2020 roku sieć placówek edukacyjnych w gminie Dolsk wygląda następująco:

1. Szkoła Podstawowa im. Janusza Kusocioskiego w Dolsku,
2. Zespół Szkolno-Przedszkolny w Mastowie, w skład którego wchodzi:
 - ☐ Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Mastowie,
 - ☐ Przedszkole w Wieszczyźnie
3. Zespół Przedszkoli w Dolsku, do którego przynależą:
 - ☐ Przedszkole „Stokrotki” w Dolsku,
 - ☐ Przedszkole w Małachowie,
 - ☐ Przedszkole w Mszczyszynie,
4. Przedszkole w Ostrowiecznie
5. Punkt przedszkolny w Międzychodzie przyporządkowany organizacyjnie Przedszkolu „Stokrotki” w Dolsku.

Każda placówka szkolna posiada pracownię komputerowe, ze stałym łączem do Internetu, wyposażone w programy multimedialne i użytkowe, które wykorzystywane są w czasie zajęć dydaktycznych. Szkoły prowadzą własne strony internetowe. W gminie funkcjonuje wymagane prawem oświatowym dowożenie uczniów do placówek oświatowych, które realizowane jest przez dwa autobusy szkolne.

Uczniom za szczególne osiągnięcia naukowe, sportowe i artystyczne, przyznawane są stypendia Burmistrza Miasta i Gminy Dolsk. Zgodnie z treścią „Gminnego programu wspierania edukacji uzdolnionych uczniów” stypendium ma motywować do ciągłego pogłębiania wiedzy oraz rozwijania swoich talentów i umiejętności.

2. Zdrowie i pomoc społeczna

Zadania w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej na terenie Miasta i Gminy Dolsk realizowane są przez lekarzy rodzinnych posiadających umowy z NFZ. W mieście Dolsk dostępne są dwie apteki. Pozostałe usługi medyczne, w tym lekarzy specjalistów, ambulatorium medycznego, szpitalnictwa realizowane są w Śremie i Gostyniu przez przychodnie specjalistyczne i szpitale.

Pomoc społeczna umożliwia przewyższanie trudnych sytuacji życiowych tym, którzy nie są w stanie sami ich pokonać, wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości. Wspiera ich w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb i umożliwia im życie w warunkach odpowiadających godności człowieka. Zadaniem pomocy społecznej jest także zapobieganie trudnym sytuacjom życiowym poprzez podejmowanie działań zmierzających do usamodzielnienia osób i rodzin oraz ich integracji ze środowiskiem.



3. Kultura i sport

Działalność kulturalna w gminie Dolsk w głównej mierze powierzona została Bibliotece Publicznej Miasta i Gminy Dolsk, do zadań której oprócz rozwoju czytelnictwa należy także kształtowanie kultury społeczeństwa poprzez imprezy, wystawy i inne działania prokulturowe. Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy Dolsk w ramach swojej działalności prowadzi także Izbę Regionalną, gdzie gromadzone są zabytki kultury materialnej regionu i dokumenty życia społecznego na ekspozycji stałej. Corocznie Izbę Regionalną odwiedzają liczne grupy zwiedzających. Począwszy od dzieci i młodzieży, dla których w Izbie Regionalnej prowadzone są lekcje historii, poprzez mieszkańców gminy, a skończywszy na osobach odpoczywających na terenie gminy i turystów zwiedzających okolice. Od 2004 roku w Bibliotece funkcjonuje również Punkt Informacji o Regionie, w którym są dostępne ulotki, broszury, książki, mapy. Punkt odwiedzany jest najczęściej przez turystów wypoczywających na terenie gminy oraz rowerzystów przejeżdżających przez gminę. Do zadań biblioteki należy także działalność promocyjna gminy, w ramach której wykonywane są kalendarze ścienne, widokówki, gadżety reklamowe, itp. W siedzibie Biblioteki jak i poza nią prowadzone są systematyczne zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Na terenie gminy Dolsk funkcjonuje 19 świetlic – w 5 miejscowościach tj. w Brzeźnicy, Lipówce, Lubiatówku, Pokrzywnicy i Trąbinku są to drewniane wigwamy. W niektórych sołectwach budynki świetlic wiejskich są częściowo wykorzystywane przez OSP – tak jest 55 w Małachowie, Maślowie i Lubiatowie. Natomiast w Ostrowiecznie, Międzychodzie i w Mszczyczynie – w budynku, w którym znajduje się świetlica funkcjonuje również przedszkole.

Sport stanowi jeden z kluczowych elementów życia społecznego. Promuje odpowiednie zachowania, kształtuje charakter i tożsamość, poprawia ogólną kondycję ciała oraz uczy szacunku dla innych, przestrzegania określonych zasad, pielęgnuje poczucie solidarności i umiejętność współpracy. Regularne uprawianie sportu jest sposobem zapobiegania anomalii społecznym takim jak przemoc, przestępczość i narkomania. Poprzez wyraźne oddziaływanie sportu na stosunki międzyludzkie uznaje się, że jego wpływ na życie człowieka wykracza daleko ponad zajęcia czysto sportowe. Wszelkie obiekty sportowe służą jako miejsca spotkań, które integrują ludzi przez co zarazem wzmacniają więzi społeczne. Wychowanie fizyczne oraz promowanie sportu powinno podlegać nieustannemu rozwojowi na wszystkich etapach edukacji, w formach atrakcyjnych dla wszystkich grup wiekowych lokalnego społeczeństwa.

Zadania własne gminy Dolsk z zakresu kultury fizycznej i sportu realizuje powołany w roku 1983 Miejsko-Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji w Dolsku (MGOSiR). W administrowaniu MGOSiR znajdują się sala sportowa, pawilon sportowy „Dom Sportowca”, stadion miejski, kompleks boisk do gier plażowych, plaża miejska w Dolsku, park miejski, pole namiotowe na ul. Wczasowej.

Stale rozwijana baza sportowo-rekreacyjna pozwala mieszkańcom aktywnie spędzać czas wolny. Od kilku lat wzrasta także zainteresowanie mieszkańców kulturą fizyczną i aktywnymi formami spędzania czasu wolnego. Corocznie na terenie gminy odbywa się wiele imprez sportowo-rekreacyjnych np. turnieje, zawody (bieg uliczny o Memoriał Michała Strzyczoskiego). Wszystkie wyżej wymienione działania sportowe i kulturalne mają znaczenie również dla integracji społeczeństwa lokalnego, wspierają promocję gminy, współkreują rozwój w duchu zdrowia fizycznego i w zgodzie ze środowiskiem naturalnym.



V.4.2. Infrastruktura transportowa

4. Infrastruktura drogowa

Przez gminę Dolsk przebiega droga wojewódzka nr 434, oraz 437.

W związku z występowaniem dróg wojewódzkich, przy wyznaczeniu stref funkcjonalnych przylegających do istniejącej drogi wojewódzkiej należało:

- 1) uwzględnić przewidywaną realizację przebudowy drogi wojewódzkiej – projektowana obwodnica miasta Dolsk, została określona graficznie na podstawie materiałów otrzymanych od WZDW;
- 2) utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla klasy technicznej głównej (GP i G), zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518);
- 3) uwzględnić zasięg uciążliwości drogi przy lokalizacji obiektów budowlanych, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.).

Nie wyznaczono stref planistycznych związanych z zabudową wymagającą ochrony akustycznej, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że szczegółowe wymogi i ograniczenia wynikające z występowania drogi wojewódzkiej należy implementować w drodze sporządzania aktów planowania przestrzennego o charakterze sublokalnym, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zaznaczyć, iż w ramach planu ogólnego przewiduje się realizację terenów komunikacji na całym obszarze gminy, dlatego też układ komunikacyjny niższego rzędu będzie uwzględniany w innych aktach planowania przestrzennego.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych [25], obowiązują wymogi dotyczące funkcjonowania dróg pożarowych. Ze względu na ogólny charakter planu, obowiązujące zasady ww. rozporządzenia należy implementować w drodze aktów planowania o charakterze sublokalnym, w szczególności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Do planowanych inwestycji w zakresie rozwoju komunikacji drogowej należy przebudowa i modernizację istniejących dróg powiatowych i gminnych, zarówno w zakresie wymiany nawierzchni jezdni, jak i infrastruktury towarzyszącej, w tym oświetlenia, dróg pieszych i rowerowych, zieleni przyulicznej oraz pozostałych elementów małej architektury.

5. Infrastruktura kolejowa

Przez teren gminy Dolsk przebiega nieczynna linia kolejowa nr 369, łącząca Mieszków ze Śremem i Czempiniem.

W granicach gminy trasa biegnie w pobliżu miejscowości Wieszczyzyn, gdzie zlokalizowany był dawny przystanek kolejowy (około 1 km na północny wschód od wsi).



6. Infrastruktura rowerowa

Infrastruktura rowerowa w gminie jest na niezadowalającym poziomie. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy [8], w gminie Dolsk, przewiduje się etapową realizację ścieżek pieszo-rowerowych.

V.4.3. Infrastruktura techniczna

1. Infrastruktura wodo-kanalizacyjna

Cały teren gminy jest objęty siecią wodociągową, dzięki której przeważająca liczba mieszkańców jest zaopatrywana w wodę. Zadanie zbiorowego zaopatrzenia w wodę mieszkańców gminy Dolsk jest realizowane poprzez trzy stacje wodociągowe zlokalizowane w Dolsku, Małachowie i Wieszczyźnie.

Długość czynnej sieci wodociągowej w gminie w 2020 roku wynosiła ponad 109 km bez przyłączy. Liczba przyłączy wynosiła 1.407 sztuk. Pobór wody przez gospodarstwa domowe w 2020 roku kształtował się na poziomie 299 dm³. Woda dostarczana mieszkańcom do spożycia spełnia wszelkie wymogi sanitarne i ogólnie oceniana jest, jako dobra. Średnie roczne zużycie wody na jednego mieszkańca w 2020 roku wynosiło 50,7 m³ i jest to dużo więcej niż średnia w województwie wielkopolskim (39,8 m³) i powiecie śremskim (37,7 m³). Na przestrzeni ostatnich lat wartość ta utrzymuje się na stałym poziomie z niewielkimi wahaniami.

Działalność w zakresie odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości płynnych realizowana jest poprzez oczyszczalnię ścieków zlokalizowaną w Dolsku przy ul. Kościańskiej, pompownię wraz z punktem zlewnym przy ul. Św. Ducha oraz 10 przepompowni strefowych. Do oczyszczalni spływają ścieki produkowane w miejscowościach Dolsk, Księginki i Małachowo. Ścieki produkowane w miejscowości Drzonek oraz Wieszczyzn odprowadzane są kolektorem tłocznym do oczyszczalni zlokalizowanej na terenie gminy Śrem.

Na terenach nieskanalizowanych ścieki komunalne odprowadzane są do przydomowych oczyszczalni ścieków lub gromadzone są w zbiornikach na nieczystości ciekłe, a następnie odbierane przez podmioty świadczące usługi asenizacyjne i transportowane do oczyszczalni ścieków.

W ramach inwestycji infrastruktury wodno-kanalizacyjnej przewiduje się rozbudowę i modernizację istniejących systemów infrastrukturalnych, zwłaszcza na terenach przeznaczonych pod nową zabudowę.

2. Infrastruktura elektroenergetyczna

Wszystkie miejscowości położone w gminie są wyposażone w dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną. W gminie zlokalizowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, dla których obowiązują pasy technologiczne, stanowiące ograniczenie w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Infrastruktura gazociągowa

Przez teren gminy Dolsk przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Krobia – Śrem, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę gazociągu od jego osi);

W strefach kontrolowanych sieci gazowych występują ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów – wynikające m.in. z Rozporządzenia



Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie [22].

W planie ogólnym ze względu na występowanie gazociągu wysokiego ciśnienia, przy wyznaczeniu stref planistycznych uwzględniono w szczególności przebieg obowiązujących stref kontrolowanych. Analizując przyjęte ustalenia planu ogólnego, strefy planistyczne związane z realizacją zabudowy nie występują w zasięgu strefy kontrolowanej. Ocenia się, że rozwiązania planu polegające na zakazie zabudowy w granicach strefy kontrolowanej nie wpłyną negatywnie na funkcjonowanie gazociągów wysokiego ciśnienia.

W gminie zlokalizowane są również dystrybucyjne sieci gazowe niskiego i średniego ciśnienia. Na terenach zlokalizowanych wzdłuż dystrybucyjnych sieci gazowych (na których obowiązuje strefa kontrolowana od ww. sieci gazowej), występują ograniczenia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów – wynikające m.in. z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie [22] oraz normy PN-91/M-34501.

Uzgodniony przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki Plan Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2024 - 2033 nie zakłada realizacji zadań inwestycyjnych w gminie Dolsk. Do planowanych inwestycji w zakresie dystrybucyjnej infrastruktury gazowej przewiduje się szczególnie dalszą rozbudowę sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia do miejscowości dotychczas niepodłączonych do systemu infrastruktury gazowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

4. Infrastruktura gospodarowania odpadami

Gmina Dolsk jest uczestnikiem Związku Międzygminnego Centrum Zagospodarowania Odpadów SELEKT z siedzibą w Czempińu. Związek, zgodnie z Wielkopolskim Wojewódzkim Planem Gospodarki Odpadami na lata 2016-2022, wchodzi w skład IV regionu gospodarki odpadami i realizuje zadania zrzeszonych gmin w ramach gospodarki stałymi odpadami komunalnym, na podstawie ustaleń statutowych oraz Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Związek obejmuje swoim systemem zarówno nieruchomości zamieszkałe, jak i niezamieszkałe. Wszystkie odpady zebrane w ramach systemu trafiły do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych RIPOK w Piotrowie Pierwszym.

Na terenie Gminy funkcjonuje Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (tzw. PSZOK) przy ulicy Krupczyn (przy Zakładzie Gospodarki Komunalnej). Dzięki PSZOK istnieje możliwość ekonomicznego i ekologicznego wykorzystania odpadów. Stanowi on nowoczesny element gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi. W gminie nie przewiduje się innych inwestycji związanych z gospodarowaniem odpadów.

5. Infrastruktura telekomunikacyjna

Sieć telekomunikacyjna występuje we wszystkich miejscowościach gminy. W gminie zlokalizowanych jest pięć stacji bazowych telefonii komórkowej, które stanowią podstawę dla prawidłowego funkcjonowania telekomunikacji w gminie.

6. Infrastruktura ciepłownicza

Sieć ciepłownicza występuje tylko i wyłącznie w formie przyłączy, z indywidualnych źródeł ciepła do budynków. Brak jest zintegrowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.



7. Infrastruktura odnawialnych źródeł energii

W gminie zlokalizowane są dwie elektrownie wiatrowe, położone w obrębie Drzonek. Gmina nie dysponuje obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na podstawie których inne elektrownie wiatrowe mogłyby powstać. W gminie Dolsk, nie występują również wielko powierzchniowe elektrownie słoneczne. Prognozuje się znaczący rozwój odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych oraz biogazowni.

V.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego uchwalono Uchwałą Nr LI/1000/23 w dniu 27 marca 2023 r. [27]. Zgodnie z ww. audytem:

Teren objęty opracowaniem znajduje się częściowo w obszarze krajobrazu priorytetowego Rejon Lipówki (ID_844), w obszarze krajobrazu priorytetowego Mszczyczyn (ID_1427), oraz w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie Rezerwatu przyrody Miranowo. ;

Dla obszaru krajobrazu priorytetowego Rejon Lipówki (ID_844):

Krajobraz jest zlokalizowany w południowo-zachodniej części województwa wielkopolskiego, na terenie powiatów: gostyńskiego i śremskiego, na terenie gmin: Borek Wielkopolski i Dolsk.

Krajobraz sąsiaduje z: od północy, wschodu i zachodu z krajobrazem 3b (leśny – z przewagą siedlisk lasowych), Od południa z krajobrazem 2a (bagiennie-łukowy – głównie bezleśny – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk).

Krajobraz leży na południowy zachód od wsi Ługi, rozciąga się południkowo na przestrzeni około 2,5 km.

Krajobraz to obszar dolinny, położony w obrębie Pradoliny Żerkowsko-Rydzyskiej, wykorzystywanej przez kanał Obry. Krajobraz obejmuje tereny czynnej eksploatacji kruszyw naturalnych odkrywek Lipówka i Studzianna.

W strukturze krajobrazu dominują łąki i pastwiska, obejmujące około 50% powierzchni krajobrazu. Znaczny jest udział terenów podmokłych (około 21% powierzchni) oraz gruntów ornych (około 19% powierzchni). Lasy stanowią około 6% powierzchni. Najmniejszy udział mają obszary zabudowane (około 4% powierzchni).

Na terenie krajobrazu występują złoża kruszywa naturalnego: Lipówka BR, Lipówka BR II, Lipówka BR III, Lipówka JG, Lipówka KS, Lipówka PAJO, Lipówka JS, Lipówka PW, złoża częściowo eksploatowane.

Krajobraz jest znacznie przekształcony. Dominują tereny odkrywkowej eksploatacji kruszyw naturalnych oraz zbiorniki poeksploatacyjne. Eksploatacja kruszyw naturalnych spowodowała znaczne przeobrażenie rzeźby terenu, zmniejszenie bioróżnorodności, a także zmianę warunków hydrologicznych na tym obszarze.

Walory przyrodnicze krajobrazu: Krajobraz leży w północno-wschodniej części Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osieckiego wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra. Obszar chroniony obejmuje około 30% powierzchni analizowanego krajobrazu, teren gminy Borek Wielkopolski. Lasy i zadrzewienia administrowane przez Nadleśnictwo Piaski występują na południowym zachodzie krajobrazu. W lasach



dominują siedliska lasów wilgotnych (LW). Południowa część krajobrazu jest objęta zasięgiem regionalnego korytarza ekologicznego dolin rzecznych – Kanał Mosiński.

Walory kulturowe krajobrazu: W granicach krajobrazu nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

Walory estetyczno-widokowe: Nie zidentyfikowano walorów estetyczno-widokowych.

Dla krajobrazu „Rejon Lipówki” odstąpiono od diagnozowania zagrożeń oraz określenia rekomendacji i wniosków, gdyż w toku analiz uznano, że nie posiada on cech świadczących o jego priorytetowości.

Dla obszaru krajobrazu priorytetywnego Mszczyczyn (ID_1427):

Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

a) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji mieszkaniowej, usługowej lub zagrodowej jako dominujących,

b) zachowanie historycznie wykształconej struktury przestrzennej wsi, w tym: parku dworskiego i zachowanych obiektów zespołu folwarcznego,

c) zmiana lub poprawa zagospodarowania obszaru o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym krajobrazu – dworu i parku dworskiego, z uwzględnieniem zachowanych wartości kulturowych oraz elementów estetyczno-widokowych,

d) kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem wyróżników kompozycji przestrzennej jako elementów szczególnie odznaczających się w przestrzeni krajobrazu wysokością, gabarytami oraz formą lub sposobem zagospodarowania:

akcent krajobrazowy – obiekt:

– dwór,

akcent krajobrazowy – element liniowy:

– aleja lipowa wzdłuż ul. Lipowej,

akcent krajobrazowy – obszar:

– park dworski,

e) realizacja nowego zainwestowania na zasadzie uzupełnienia przestrzeni wolnych od zabudowy lub kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych,

f) wykluczanie możliwości realizacji nowej zabudowy wielorodzinnej, za wyjątkiem realizacji zadań własnych gminy z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu,

g) możliwość rekompozycji zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym placów, skwerów, ulic, w celu m.in. poprawy ich funkcjonalności, dostępności komunikacyjnej, możliwości zastosowania nowoczesnych rozwiązań

AUDYT KRAJOBRAZOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

10

technicznych, wkomponowania nowej zieleni i małej architektury, z uwzględnieniem ich wartości historycznych oraz walorów krajobrazowych,



h) zachowanie i ochrona zieleni przydrożnej i skupiskowej, poprzez odtwarzanie i wzbogacanie florystycznego składu zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

i) ograniczenie realizacji napowietrznej infrastruktury technicznej, w tym elementów wysokościowych telefonii komórkowej, w przypadku istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej dążenie do jej skablowania.

2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich,

b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do przeważających lub charakterystycznych parametrów i wskaźników dla poszczególnych ulic.

3) Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

a) w nawiązaniu do utrwalonych linii zabudowy, charakterystycznych przy poszczególnych ulicach, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy, z uwzględnieniem walorów estetyczno-widokowych.

4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

a) kompozycja przestrzenna nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z uwzględnieniem w szczególności wysokości budynków i sposobu ich sytuowania względem dróg lub granic działek,

b) wysokość zabudowy realizować w odniesieniu do wysokości bazowej charakterystycznej dla poszczególnych ulic, z możliwością realizacji elementów wyższych niż wysokość bazowa, stanowiących akcent architektoniczny, dostosowany do skali i proporcji obiektu. Rekomenduje się realizację zabudowy o wysokości bazowej do 9 m. Możliwa jest realizacja budynków i budowli wyższych niż wysokość bazowa, związanych z funkcją usług publicznych, sportu lub obsługi produkcji rolniczej, z dostosowaniem wysokości do specyfiki i przeznaczenia obiektu i z zachowaniem walorów estetyczno-widokowych.

5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

a) formy nowej zabudowy, a także przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej, w nawiązaniu do kompozycji przestrzennej oraz do form zabudowy istniejącej dla poszczególnych ulic, w tym bryły budynków oraz charakterystycznych dla nich cech elementów elewacji, kształtu dachów czy usytuowania głównych wejść do obiektów,

b) możliwość realizacji zabudowy o nowoczesnych formach architektonicznych z uwzględnieniem charakteru zabudowy dla poszczególnych ulic lub kwartałów zabudowy.

6) Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:



– nie określa się.

7) Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

a) stosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do charakterystycznych dla istniejących budynków w miejscu realizacji inwestycji,

b) możliwość stosowania materiałów wykończeniowych o nowoczesnym wyrazie stylistycznym ze szczególnym uwzględnieniem historycznej zabudowy sąsiedniej.

8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

a) rekomenduje się zachowanie elewacji ceglanych, a w przypadku ich częściowego uszkodzenia lub zniszczenia zaleca się odtworzenie elewacji np. poprzez wykorzystanie cegły rozbiórkowej,

b) lokalizowanie na elewacjach frontowych urządzeń technicznych m.in. urządzeń przesyłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

a) dachy budynków realizować w nawiązaniu do charakterystycznych cech dachów (w szczególności cech takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi, pokrycie) obiektów, w tym obiektów historycznych, występujących przy poszczególnych ulicach,

b) jeżeli wzdłuż ulicy nie występują powtarzające się charakterystyczne cechy dachów możliwa jest realizacja dachów o dowolnych parametrach,

c) lokalizowanie urządzeń technicznych, w tym: paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych itp. w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie.

10) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

a) realizacja małej architektury według spójnej koncepcji dla poszczególnych przestrzeni publicznych,

b) ograniczanie lokalizowania:

– wolnostojących: urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na budynkach, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów zabytkowych,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na ogrodzeniach,

– urządzeń reklamowych, tablic reklamowych oraz szyldów na terenach zieleni,

c) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane na budynkach należy sytuować w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji budynków oraz w sposób nieprzestaniający istotnych elementów i detali architektonicznych,



d) urządzenia i tablice reklamowe oraz szyldy lokalizowane jako wolnostojące nie mogą zakłócać odbioru wizualnego obiektów, w szczególności zabytkowych, z przestrzeni publicznych,

e) wykluczanie lokalizowania prefabrykowanych przestępowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych.

11) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

a) urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji:

- ochrona i kształtowanie zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez uzupełnianie brakujących drzew oraz wypętnianie zielenią wysoką i niską powierzchni wolnych od utwardzenia w pasach drogowych, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych,

- dla nowych nasadzeń w parku dworskim oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych stosowanie gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska,

b) sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego:

- rekomenduje się zagospodarowanie terenu pomiędzy ul. Zieloną i ul. Piaskową (w centrum wsi, w sąsiedztwie stawu) w kierunku urządzonej przestrzeni publicznej służącej mieszkańcom wsi, w postaci urządzonego skweru – zagospodarowanie terenu obiektami małej architektury oraz zakomponowaną zielenią,

c) powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem:

- nie określa się.

12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

a) lokalizowanie nowych usług z wykorzystaniem istniejącej zabudowy lub poprzez uzupełnianie zabudowy z dostosowaniem skali nowych budynków usługowych do charakteru miejsca realizacji inwestycji,

b) wykluczanie lokalizacji usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.

13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- nie określa się.

III. Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie 10:

1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

1) Możliwość realizacji nowej zabudowy w ramach uzupełniania istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.



2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

1) Zachowanie i ochrona zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w parku dworskim, poprzez odtwarzanie i wzbogacanie florystycznego składu zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

2) Restauracja i modernizacja niszczących obiektów m.in. zabytkowego dworu oraz niektórych obiektów mieszkaniowych.

3) Rekomenduje się poprawę lub zmianę zagospodarowania terenu o niewykorzystanym potencjale funkcjonalno-przestrzennym i kulturowym krajobrazu – dworu i parku dworskiego, w celu przywrócenia ich społeczności lokalnej jako miejsca atrakcyjnego, z uwzględnieniem elementów estetyczno-widokowych.

3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Zachowanie i ochrona pomników przyrody.

2) Podejmowanie działań dotyczących odnowy zabytkowych obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz w ewidencji zabytków.

3) Zachowanie i utrzymanie drzewostanu parku dworskiego i pomników przyrody w właściwym stanie ochrony, uzupełnianie florystycznego składu zadrzewienia z zastosowaniem gatunków rodzimych zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska.

4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

1) Rekomenduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących obszary jeszcze nie objęte planami miejscowymi, które stanowiłyby podstawę dla określenia zasad ochrony historycznie wykształconej struktury przestrzennej wsi (w tym: dworu, parku dworskiego i zachowanych obiektów zespołu folwarcznego) oraz zachowania wartości estetyczno-widokowych miejscowości.

Rezerwat Przyrody Miranowo

Lokalizacja obszaru

1. Rezerwat przyrody Miranowo położony jest w centralnej części województwa, około 3 km na zachód od Dolska, przy zachodnim krańcu Jeziora Dolskiego Wielkiego, w powiecie śremskim – gmina Dolsk.

III. Struktura i fizjonomia obszaru

1. Krajobraz rezerwatu przyrody obejmuje część rynny polodowcowej rozcinającej wysoczyznę morenową.

2. Sieć hydrograficzną tworzy zachodni fragment Jeziora Dolskiego Wielkiego z torfowiskiem mszarnym i nakredowym. Przy północnej granicy rezerwatu przyrody wypływa z jeziora Racocki Rów.

3. Teren rezerwatu przyrody zajmuje mozaika ekosystemów: leśnych, zaroślowych, wodnych, szuwarowych, bagiennych i torfowiskowych.

4. W bliskim sąsiedztwie rezerwatu przyrody przebiega m.in. następujący szlak turystyczny:

1) Ścieżka dydaktyczna:



a) Miranowo.

2) Szlak pieszy:

a) regionalny, zielony szlak pieszy Ziemian Racot–Śmietów–Jarocin.

3) Szlaki rowerowe:

a) lokalny szlak Do grobu księcia Władysława Laskonogiego,

b) szlak Dziesięciu Jezior.

4) Szlak konny:

a) alternatywny regionalny szlak.

IV. Walory krajobrazowe obszaru

1. Walory przyrodnicze obszaru

1) Rezerwat przyrody Miranowo nie leży w granicach innych form ochrony przyrody¹.

¹

2) Rezerwat przyrody w kształcie rogala otacza od zachodu Jezioro Dolskie Wielkie na długości około 500 m. Osobliwością przyrodniczą rezerwatu przyrody są zbiorowiska wapniolubnych roślin tykowych o charakterze reliktowym.

3) Znaczne powierzchnie rezerwatu przyrody zajmują zbiorowiska łąkowe obejmujące jego zachodnią i południową część. Łąki ze względu na dużą presję antropogeniczną charakteryzują się udziałem gatunków będących wynikiem działalności rolniczej².

2. Walory kulturowe obszaru

1) W granicach rezerwatu przyrody Miranowo nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych.

3. Walory estetyczno-widokowe

1) Ciąg widokowy/przedpole ekspozycji:

a) ścieżka dydaktyczna Miranowo w Lubiatowie – widok na mozaikę siedlisk łąkowych, bagienno-wodnych i leśnych, wraz z przedpolem ekspozycji w postaci otwartych terenów łąk,

b) alternatywny regionalny szlak konny w Lubiatowie – widok na mozaikę siedlisk łąkowych, bagienno-wodnych i leśnych, wraz z przedpolem ekspozycji w postaci otwartych terenów łąk.

1. Do zjawisk zagrażających możliwości zachowania wartości obszaru, które mają/mogą mieć niekorzystny wpływ na odbiór tego obszaru, zaburzają jego estetykę oraz wpływają negatywnie na wartości przyrodnicze, kulturowe oraz estetyczno-widokowe należą:

1) Zagrożenia istniejące:

a) obniżanie się poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (w krajobrazach: 1a-2486, 6b-2483) – degradacja siedlisk zwłaszcza wilgotnych, zmiana warunków glebowych i stosunków wilgotnościowych gleb (osuszanie gleb), zmiana szaty roślinnej (ekspansja roślinności sucholubnej),

b) oddziaływanie rolnictwa, w tym m.in.: nawożenie, eutrofizacja, przekształcanie trwałych użytków zielonych na grunty orne, likwidacja zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przywodnych, itp. (w krajobrazach: 1a-2486, 6b-2483) – upraszczanie mozaikowej struktury otwartych terenów rolnych, utrata bioróżnorodności,

sptyw związków azotu i fosforu oraz substancji organicznych pochodzenia rolniczego (w krajobrazach: 1a-2486, 6b-2483) – zanieczyszczenie wód związkami azotu ze źródeł rolniczych, degradacja wód powierzchniowych i wglębnych oraz gleb,



d) pojawianie się gatunków obcych, w tym inwazyjnych (w krajobrazie 6b-2483),

e) penetracja rezerwatu przyrody przez ludzi (w krajobrazach: 1a-2486, 6b-2483) – wydeptywanie, niszczenie siedlisk, działalność wędkarska.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów⁵

1. Poziom regionalny

Zadania polityki przestrzennej województwa

Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa

Kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej i dbałość o ład przestrzenny

Kształtowanie nowych struktur przestrzennych z zachowaniem rozwoju zrównoważonego, z uwzględnieniem ochrony i zachowania walorów krajobrazowych

Racjonalny rozwój zainwestowanych struktur przestrzennych

Wprowadzanie rodzimej zieleni osłonowej wokół obiektów wpływających na negatywny odbiór krajobrazu

Ochrona walorów przyrodniczych

Zachowanie i ochrona wartości środowiska przyrodniczego rezerwatu przyrody Miranowo jako ponadlokalnego obszaru węzłowego systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzącego bogaty ekosystem i miejsce występowania cennej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków w wyniku stosowania zabiegów ochronnych

Edukacja ekologiczna społeczeństwa o znaczeniu i roli rezerwatu przyrody w celu uzyskania poparcia dla stosowanych metod ochrony

Wykluczanie obszaru rezerwatu przyrody wraz z pasem szerokości co najmniej 100 m od granicy rezerwatu przyrody z możliwości lokalizowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

Strefowanie rozwoju przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem relacji na styku różnych form użytkowania, poprzez ograniczenie działalności gospodarczej/rolniczej upraszczającej mozaikową strukturę otwartych terenów rolnych, likwidującą strefy ekotonowe i innej powodującej zanieczyszczenie wód oraz degradację krajobrazu (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6b-2483)

Prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach leśnych i nieleśnych w rezerwacie przyrody

Wykluczanie możliwości lokalizowania barier przestrzennych zagrażających spójności rezerwatu przyrody z terenami sąsiadującymi, w tym lokalizowania barier dla zwierząt

Rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji niekolidujących z nadrzędnymi funkcjami ochrony przyrody, kanalizowanie ruchu turystycznego poprzez szlaki turystyczne i przygotowane miejsca odpoczynku, lokalizowanie tablic edukacyjnych poza granicami rezerwatu przyrody

Rozpowszechnianie m.in. folderów, materiałów informacyjnych, filmów o znaczeniu i roli rezerwatu przyrody



5 Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych – zał. nr 7 ust. 3 pkt 1 i 2

11

Rozwój infrastruktury technicznej i transportowej

Lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii z poszanowaniem walorów krajobrazowych obszaru oraz z zachowaniem drożności korytarzy ekologicznych

2. Poziom lokalny

1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

a) zachowanie funkcji przyrodniczej rezerwatu przyrody, w tym mozaiki ekosystemów leśnych, zaroślowych, wodnych, szuwarowych, bagiennych i torfowiskowych,

b) wykluczenie obszaru rezerwatu przyrody wraz z pasem szerokości co najmniej 100 m od granicy rezerwatu przyrody z możliwości lokalizowania zabudowy oraz infrastruktury technicznej i komunikacyjnej (w krajobrazach: 1a-2486, 6b-2483),

c) ekstensywne użytkowanie łąk i przeciwdziałanie spontanicznej sukcesji,

d) możliwość prowadzenia gospodarki rolnej i leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach leśnych w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazach: 3b-2484, 6b-2483),

e) zachowanie doliny Rowu Racockiego pełniącej rolę korytarza ekologicznego o randze lokalnej.

2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

– nie określa się.

3) Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

6) Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

7) Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

– nie określa się.



8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

12

9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

– nie określa się.

10) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

a) wykluczanie możliwości realizacji małej architektury na terenie rezerwatu przyrody, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej,

b) wykluczanie możliwości lokalizowania wszelkiego typu urządzeń reklamowych i tablic reklamowych,

c) możliwość realizacji tablic informacyjnych poza granicami rezerwatu przyrody.

11) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

a) urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji:

– niewprowadzanie gatunków obcych geograficznie i siedliskowo, zwłaszcza inwazyjnych gatunków obcych,

b) sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego:

– nie określa się,

c) powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem:

– nie określa się.

12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:

a) wykluczanie możliwości lokalizowania działalności usługowej, w tym obiektów handlowych.

13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

a) zachowanie przedpola ekspozycji (poza granicami rezerwatu przyrody) poprzez wykluczanie możliwości realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem małej architektury oraz obiektów zagospodarowania turystycznego, z uwzględnieniem konieczności zachowania widoku, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Miranowo,

b) w obszarach przedpola ekspozycji rekomenduje się kształtowanie zieleni wysokiej w sposób umożliwiający zachowanie widoku, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Miranowo,



c) zachowanie ciągów widokowych poprzez ograniczanie zainwestowania przestaniającego widok, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Miranowo,

d) ruch turystyczny możliwy po wyznaczonych szlakach pieszych i rowerowych, przy czym działania te nie mogą naruszać przepisów obowiązujących na terenie rezerwatu przyrody Miranowo.

13

III. Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru w zakresie6:

1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:

1) Prowadzenie gospodarki rolnej i leśnej w taki sposób, aby nie zaburzyć naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach leśnych i nieleśnych w rezerwacie przyrody (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazach: 3b-2484, 6b-2483).

2) Przeciwdziałanie sukcesji leśnej z terenów otwartych (w krajobrazie 6b-2483).

3) Zachowanie istniejącej zieleni i wzbogacenie bariery biogeochemicznej na granicy użytkowania w celu ograniczenia spływów azotu ze źródeł rolniczych niosących zanieczyszczenia ze zlewni otaczającej Jezioro Dolskie Wielkie i eutrofizacji wód.

4) Strefowanie rozwoju przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem relacji na styku różnych form użytkowania poprzez ograniczenie działalności gospodarczej/rolniczej, upraszczającej mozaikową strukturę otwartych terenów rolnych, likwidującą strefy ekotonowe i innej powodującej zanieczyszczenie wód oraz degradację krajobrazu (poza granicami rezerwatu przyrody w krajobrazie 6b-2483).

5) Podejmowanie działań z zakresu małej retencji skierowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód w celu poprawy stosunków wodnych, nielokalizowanie w otoczeniu rezerwatu przyrody inwestycji mogących prowadzić do pogorszenia stosunków wodnych rezerwatu przyrody, wyeliminowanie poborów wód mogących mieć wpływ na pogorszenie stosunków wodnych w rezerwacie przyrody.

6) Rozwój konkurencyjnych form turystyki i rekreacji niekolidujących z nadrzędnymi funkcjami ochrony przyrody, kanalizowanie ruchu turystycznego poprzez szlaki turystyczne i przygotowane miejsca odpoczynku, lokalizowanie tablic edukacyjnych poza granicami rezerwatu przyrody.

7) Możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.

2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:

1) Utrzymanie ekosystemów w równowadze ekologicznej.

2) Eliminacja inwazyjnych gatunków obcych z obszaru rezerwatu przyrody.

3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Realizacja działań w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów i obiektów chronionych.



2) Uwzględnienie obowiązujących aktów prawnych powołujących formy ochrony przyrody oraz planów ochrony, planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 oraz planów urządzania lasów, a także innych odnoszących się do tych obszarów. Dotyczy to w szczególności celów ochrony, zagrożeń oraz wytycznych i innych wskazań do uwzględnienia wynikających z tych dokumentów.

6 Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych – zał. nr 7 ust. 4 pkt 1–4 oraz ust. 2 pkt 2

4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

1) Utrzymanie dotychczasowej funkcji rezerwatu przyrody jako obszaru węzłowego (o randze ponadlokalnej) systemu przyrodniczego województwa wielkopolskiego, charakteryzującego się wysokimi walorami krajobrazowymi i przyrodniczymi, tworzącego bogaty ekosystem i miejsce występowania cennej flory i fauny m.in. poprzez zachowanie i przywracanie właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków w wyniku stosowania zabiegów ochronnych (w krajobrazach: 1a-2486, 6b-2483).

2) Zachowanie ciągłości doliny rzeki Rowu Racockiego, korytarza ekologicznego o randze lokalnej.

V.6. Opracowanie ekofizjograficzne

Gmina Dolsk nie posiada aktualnego opracowania ekofizjograficznego, w związku z czym nie podejmuje się uzasadnienia w tym zakresie.

V.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Istotnym uwarunkowaniem rozwoju gminy jest prawidłowe określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W części II.2. niniejszego uzasadnienia przedstawiono obliczenia w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], wyznaczając strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 13d. ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W związku z tym, że suma chłonności terenów niezabudowanych na tych obszarach nie przekracza 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, przepis ten nie ma zastosowania. Wykazano, iż suma chłonności stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na ww. obszarach wynosi 817,40975 mieszkańców, co stanowi 81,740975 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy. W związku z czym możliwe było wyznaczenie stref



planistycznych o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy, w taki sposób aby suma tej chłonności nie przekroczyła 130 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Tym samym, wyznaczono strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej na pozostałych obszarach gminy. Całkowita suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o funkcji mieszkaniowej w skali gminy wynosi 1 282,67637 mieszkańców oraz stanowi 128,267637 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, zgodnie z art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1].

W związku z powyższym, spełniono warunek o którym mowa w art. 13d. ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1], przy sporządzeniu planu ogólnego gminy w zakresie wyznaczenia stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej.



PRZYPISY

- [1] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
- [2] 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 (Dz.U. 2023 poz. 2758).
- [3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775).
- [4] Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, link: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.
- [5] Główny Urząd Statystyczny, Prognoza ludności na lata 2023-2060, link: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>.
- [7] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).
- [8] Uchwała Nr XLIX/323/22 z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Dolsk na lata 2023-2032.
- [9] Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.
- [10] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).
- [11] Rozporządzenie Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego z 1992 r. Nr 11, poz. 131).
- [12] Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567 ze zm.).
- [13] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
- [14] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).
- [15] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2022 r. poz. 2714).
- [16] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy Planu przeciwdziałania skutkom suszy na obszarach dorzeczy (Dz. U. z 2021 r. poz. 1615).
- [17] Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, link: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page>.
- [18] Uchwała nr 242 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie „Krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na lata 2023-2026” (M.P. z 2023 r. poz. 1470).
- [19] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).
- [20] Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234).



- [21] Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011, link: <https://mapa.korytarze.pl/>.
- [22] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640).
- [23] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315).
- [24] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
- [25] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124 poz. 1030).
- [26] Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.



PRZYPISY

- [1] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).
- [2] 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 (Dz.U. 2023 poz. 2758).
- [3] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2024 poz. 1775).
- [4] Główny Urząd Statystyczny, Bank Danych Lokalnych, link: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>.
- [5] Główny Urząd Statystyczny, Prognoza ludności na lata 2023-2060, link: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>.
- [7] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).
- [8] Uchwała Nr VII/115/25 z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Dolsk na lata 2026-2035 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko Strategii Rozwoju Gminy Dolsk na lata 2026-2035.
- [9] Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania.
- [10] Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.).
- [11] Rozporządzenie Nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego (Dz. Urz. Woj. Leszczyńskiego z 1992 r. Nr 11, poz. 131).
- [12] Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567 ze zm.).
- [13] Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
- [14] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335).
- [15] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz. U. z 2022 r. poz. 2714).
- [16] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy Planu przeciwdziałania skutkom suszy na obszarach dorzeczy (Dz. U. z 2021 r. poz. 1615).
- [17] Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, link: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/?page>.
- [18] Uchwała nr 242 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie „Krajowego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na lata 2023-2026” (M.P. z 2023 r. poz. 1470).
- [19] Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.).
- [20] Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1234).



- [21] Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M., Górny M., Kurek R.T., Ślusarczyk R. Projekt korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce. Zakład Badania Ssaków PAN, Białowieża 2011, link: <https://mapa.korytarze.pl/>.
- [22] Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640).
- [23] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. 1959 nr 52 poz. 315).
- [24] Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
- [25] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. 2009 nr 124 poz. 1030).
- [26] Uchwała Nr XXII/160/20 Rady Miejskiej w Dolsku z dnia 25 września 2020 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Dolsk.
- [27] Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.



ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 – Gminny katalog stref planistycznych.

Załącznik graficzny do uzasadnienia planu ogólnego gminy Dolsk.

Załącznik nr 1 – Gminny katalog stref planistycznych

oznaczenie	nazwa	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	strefa cmentarzy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				80
2SC	strefa cmentarzy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				80
3SC	strefa cmentarzy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	5	30
4SC	strefa cmentarzy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	5	30
5SC	strefa cmentarzy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				80
6SC	strefa cmentarzy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	5	30
7SC	strefa cmentarzy	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				80
10SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	20
11SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	20
12SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	10	20
13SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	20
14SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
15SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
16SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
17SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
18SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
19SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20

1SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	11	20
20SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
21SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
22SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
23SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
24SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
25SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
26SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
27SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
28SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
29SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
2SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
30SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
3SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
4SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
5SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
6SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	20
7SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	20
8SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	20
9SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	50	20	20
1SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
2SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

3SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód				
4SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód				
5SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód				
6SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód				
7SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód				
8SG	strefa górnictwa	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód				
1SI	strefa infrastrukturalna	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	20
2SI	strefa infrastrukturalna	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	20
3SI	strefa infrastrukturalna	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	20
4SI	strefa infrastrukturalna	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	20
1SK	strefa komunikacyjna	teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				
2SK	strefa komunikacyjna	teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód	1	50	10	
3SK	strefa komunikacyjna	teren drogi zbiorczej,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren usług turystyki,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód	0,2	20	5	
4SK	strefa komunikacyjna	teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód	0,3	30	10	
5SK	strefa komunikacyjna	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				
6SK	strefa komunikacyjna	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				
7SK	strefa komunikacyjna	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				
10SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
11SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				

12SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
13SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
14SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
15SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
16SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
17SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
18SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
19SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
1SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
20SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
21SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
22SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
23SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
24SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
25SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
26SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
27SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
28SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
29SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
2SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
30SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
31SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
32SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
33SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
34SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
35SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
36SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
37SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
38SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
39SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
3SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
40SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
41SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
42SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
43SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
44SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
45SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
46SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				

47SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
48SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
49SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
4SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
50SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
51SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
52SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
53SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
54SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
55SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
56SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
57SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
58SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
59SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
5SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
60SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
61SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
62SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
63SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
64SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
65SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
66SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
67SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
68SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
69SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
6SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
70SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
71SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
72SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
73SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
74SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
75SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
76SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
77SO	strefa otwarta	teren zieleni urządzonej				
78SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej	0,7	70	250	20

79SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
7SO	strefa otwarta	teren zieleni urzadzanej				
80SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
81SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
82SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
83SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
84SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
85SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
86SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
87SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
88SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
89SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
8SO	strefa otwarta	teren zieleni urzadzanej				
90SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
91SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
92SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20

93SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
94SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
95SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
96SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
97SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni slonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urzadzanej	0,7	70	250	20
9SO	strefa otwarta	teren zieleni urzadzanej				
10SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urzadzanej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
11SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urzadzanej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
12SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urzadzanej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
13SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urzadzanej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
14SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urzadzanej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
15SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urzadzanej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
16SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urzadzanej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

17SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
18SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
19SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
1SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,7	50	12	30
20SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
21SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
22SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
23SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
24SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
25SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
26SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

27SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
28SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
29SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
2SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,7	50	12	30
30SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
31SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
32SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
33SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
34SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
35SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
36SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

37SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
38SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
39SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
3SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,7	50	12	30
40SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
41SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
42SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
43SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
44SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
45SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
46SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

47SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
48SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
49SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
4SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,7	50	12	30
50SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
51SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
52SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
53SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
54SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
55SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
56SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

57SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
58SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
59SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
5SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,7	50	12	30
60SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
61SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
62SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
63SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
6SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,4	45	12	30
7SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
8SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

9SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
10SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
11SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
12SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
13SU	strefa usługowa	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
14SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
15SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
16SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
17SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
18SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
19SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
1SU	strefa usługowa	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	12	50
20SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
21SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
22SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
23SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
24SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
25SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
26SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
27SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
28SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30

29SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
2SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,9	30	10	60
30SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
31SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
32SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
33SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
34SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
35SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
36SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
37SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
38SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
39SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
3SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
40SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
41SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
42SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
43SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
44SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
45SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
46SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
47SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
4SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

5SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	12	30
6SU	strefa usługowa	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
7SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	10	30
8SU	strefa usługowa	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,1	70	10	30
9SU	strefa usługowa	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	15	30
100SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
101SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
102SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
103SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
104SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
105SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
106SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
107SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

108SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
109SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
10SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,4	35	10	40
110SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
111SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
112SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
113SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
114SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
115SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
116SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
117SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

118SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
119SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
111SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
120SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
121SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
122SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
123SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
124SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
125SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
126SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
127SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

128SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
129SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
12SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
130SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
131SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
132SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
133SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
134SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
135SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
136SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
137SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

138SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
139SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
13SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
140SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
141SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
142SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
143SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
144SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
145SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
146SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
147SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

148SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
149SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
14SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
150SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
151SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
152SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
153SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
154SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
155SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
156SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
157SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

158SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
159SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
15SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	10	30
160SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
161SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
162SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
163SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
164SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
165SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
166SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
167SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

168SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
169SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
16SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
170SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
171SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
172SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
173SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
174SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
175SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
176SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
177SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

178SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
179SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
17SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
180SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
181SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
182SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
183SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
184SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
185SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
186SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
187SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

188SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
189SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
18SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
190SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
191SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
192SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
19SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
1SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	8	40
20SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
21SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
22SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

23SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
24SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
25SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
26SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
27SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	50
28SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
29SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
2SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40
30SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
31SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
32SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

33SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
34SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
35SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
36SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
37SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
38SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
39SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
3SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	30	8	60
40SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
41SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
42SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

43SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
44SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
45SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
46SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
47SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
48SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
49SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
4SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	40	8	40
50SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
51SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
52SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

53SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
54SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
55SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
56SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
57SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
58SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
59SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
5SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
60SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
61SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
62SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

63SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
64SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
65SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
66SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
67SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
68SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
69SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
6SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40
70SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
71SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
72SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

73SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
74SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
75SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
76SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
77SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
78SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
79SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
7SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
80SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
81SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
82SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30

83SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
84SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
85SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
86SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
87SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
88SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
89SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
8SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	40
90SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
91SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
92SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30

93SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
94SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
95SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
96SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
97SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
98SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
99SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
9SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	10	30
10SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	12	30
11SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	12	30
12SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	40	12	30

13SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	10	30
1SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	11	20
2SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	9	30
3SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	10	30
4SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	30
5SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	30
6SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
7SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	13	30
8SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	30
9SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	30
100SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30

101SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
102SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
103SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
104SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
105SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
106SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
107SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
108SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
109SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
10SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
110SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
111SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
112SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
113SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

114SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
115SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
116SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
117SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
118SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
119SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
11SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	30
120SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
121SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
122SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
123SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
124SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
125SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
126SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30

127SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
128SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
129SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
12SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
130SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
131SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
132SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
133SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
134SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
135SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
136SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
137SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
138SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
139SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

13SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
140SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
141SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
142SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
143SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
144SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
145SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
146SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
147SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
148SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
149SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
14SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
150SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
151SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

152SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
153SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	16	30
154SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
155SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	40	10	30
156SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
157SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
158SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
159SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
15SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
160SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
161SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
16SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
17SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30	10	50
18SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30

19SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	15	50	16	30
1SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
20SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	15	50	16	30
21SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
22SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
23SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
24SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
25SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
26SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
27SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
28SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
29SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
2SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,7	50	12	30
30SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30

31SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
32SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
33SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
34SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
35SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
36SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
37SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
38SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
39SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
3SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
40SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
41SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
42SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
43SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

44SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
450SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
45SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
46SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
47SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
48SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
49SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
4SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	11	30
50SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
51SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
52SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
53SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
54SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
55SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

56SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
57SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
58SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
59SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
5SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	20	12	50
60SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
61SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
62SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
63SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
64SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
65SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
66SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
67SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
68SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30

69SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
6SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
70SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
71SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
72SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
73SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
74SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
75SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
76SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
77SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
78SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
79SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
7SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	10	30
80SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30

81SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
82SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
83SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
84SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
85SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
86SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
87SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
88SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
89SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
8SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
90SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
91SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
92SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30
93SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	50	16	30

94SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
95SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
96SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
97SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
98SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
99SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
9SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
10SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	9	50
11SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	9	50

12SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
13SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
14SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	10	50
15SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
16SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50

17SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
18SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
19SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
1SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	4	80
20SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
21SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50

22SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
23SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
24SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
25SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
26SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50

27SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
28SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
29SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
2SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	4	80
30SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	10	50
31SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,9	30	10	50

3SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
4SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50
5SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	8	70
6SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	8	70
7SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	5	70
8SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	8	50

9SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren usług turystyki,teren usług nauki,teren usług edukacji,teren usług zdrowia i pomocy społecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu	0,6	20	10	70
-----	----------------------------	--	-----	----	----	----