



GMINA DOBRA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

kierunki

DOBRA 2010 r.



GMINA DOBRA

dyrektor Biura:
Marek Bryl

główny projektant:
Jerzy Zalewski
upr. urb. ZOIU NR Z-185

projektant prowadzący:
Wojciech Zabawa

zespół projektowy:
Ewa Arabas-Piotrowska
Bartosz Burzyński
Agata Jakubowicz
Elżbieta Kozłowska
Grażyna Łyczkowska
Agnieszka Podgórska

konsultacje:
Małgorzata Czerniak
Stefan Dutkowiak
Ewa Pietz

opracowanie graficzne:
Andrzej Jarzembowski
Jadwiga Lechicka

DOBRA 2010 r.

SPIS TREŚCI:

1. Cele polityki przestrzennej gminy	4
2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	5
2.1.Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy	5
2.2.Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów	7
2.3.Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej	9
2.3.1. Demografia	9
2.3.2. Zabezpieczenie miejsc pracy	10
2.3.3. Potrzeby mieszkaniowe i usługowe	11
2.4. Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji	11
2.5.Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym	14
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego	15
3.1.Ochrona przyrody i krajobrazu	16
3.2.Ochrona lasów i terenów zielonych	18
3.3.Rolnictwo i ochrona gleb	19
3.4.Ochrona zasobów kopalin	19
3.5.Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych	20
3.6.Ochrona powietrza	20
4. Zasady kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	21
5. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	21
6. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	22
7. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	22
7.1.Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	23
7.2.Dobra kultury współczesnej	24
7.3.Wykorzystanie dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki	25
8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji	26
8.1. Rozwój sieci drogowej	26
8.2.Komunikacja zbiorowa	29
9. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	29
9.1.Zaopatrzenie w wodę	29
9.2.Odprowadzanie ścieków	30
9.3.Elektroenergetyka	31
9.4.Gaz i rurociąg paliwowy	33
9.5.Energetyka ciepła	33
9.6.Telekomunikacja	33
9.7.Gospodarka odpadami	34
9.8.Urządzenia hydrotechniczne	35
10. Odnawialne źródła energii	37
11. Obszary wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	37

12. Synteza ustaleń studium – uzasadnienie przyjętych rozwiązań	37
12.1. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego	37
12.2. Synteza kierunków zagospodarowania przestrzennego	38
12.2.1. Główne cele polityki przestrzennej	38
12.2.2. Zakres kierunków rozwoju przestrzennego gminy	39
12.2.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej	39
12.2.4. Główne funkcje terenów	40
12.2.5. Obszary wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	40
12.2.6. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym	41
12.3. Uzasadnienie	41

1. Cele polityki przestrzennej gminy

Podstawowe cele polityki przestrzennej zawartej w Studium są rozwinięciem MISJI, przyjętej w „Strategii rozwoju Gminy Dobra na lata 2005-2014”, opracowanej przez Urząd Miejski w Dobrej w grudniu 2004 roku. Misja określa, jaki powinien być wizerunek gminy w perspektywie następnych kilkunastu lat i jakie są priorytety samorządu w działaniach na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Biorąc pod uwagę wszystkie zdefiniowane uwarunkowania rozwoju gminy, w Strategii sformułowano następującą deklarację:

„GMINA DOBRA DBA O PODNOSZENIE STANDARDU ŻYCIA MIESZKAŃCÓW POPRZEZ ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I SPOŁECZNEJ ORAZ STWORZENIE KORZYSTNYCH WARUNKÓW DLA PARTNERÓW GOSPODARCZYCH. PRIORYTETEM W TEJ DZIAŁALNOŚCI JEST OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZY JEDNOCZESNYM WYKORZYSTANIU WALORÓW PRZYRODNICZYCH DLA PROPAGOWANIA TURYSTYKI I REKREACJI”.

Opierając się na uwarunkowaniach rozwojowych gminy przyjęte cele polityki przestrzennej wytyczają główne kierunki rozwojowe. Ich realizacja ma pomóc w dążeniu do osiągnięcia zakładanych w misji celów.

Cele polityki przestrzennej Gminy zawarte w Studium w sposób bezpośredni nawiązują do celów zapisanych w Strategii.

- I. rozwój infrastruktury technicznej poprzez:
 - wprowadzenie nowoczesnych i ekologicznych rozwiązań w tej dziedzinie;
 - zapewnienie odpowiedniego standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną na terenie całej gminy;
- II. wspieranie lokalnej gospodarki poprzez:
 - zwiększenie dywersyfikacji lokalnej gospodarki, a co za tym idzie zwiększenie zatrudnienia w przemyśle i usługach;
 - zwiększenie aktywności gospodarczej mieszkańców;
 - tworzenie kompletnej oferty terenów inwestycyjnych;
 - rozwój funkcji turystycznych;
- III. rozwój szkolnictwa i usług dla mieszkańców poprzez:
 - zapewnienie jak najlepszego poziomu edukacji podstawowej;
 - dostęp do wysokiej jakości usług, jak najbliższej miejsca zamieszkania.

Rozwój Gminy Dobra powinien wynikać również z naturalnych trendów rozwojowych i uwzględniać predyspozycje środowiska przyrodniczego.

Ustalenia dotyczące polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy muszą odpowiadać uwarunkowaniom zewnętrznym i wewnętrznym omówionym w części Uwarunkowania.

Pierwsza część elaboratu studium- Uwarunkowania, zawiera informację stanowiącą podstawę do przyjęcia Kierunków, czyli polityki gminy, nastawionej na dalszy rozwój. Główne uwarunkowania Gminy Dobra:

- wynikają z dotychczasowego zainwestowania,
- wynikają z dotychczasowego przeznaczenia terenu,
- wynikają z potencjału środowiska przyrodniczego,
- wynikają z potencjału społecznego, gospodarczego i technicznego gminy.

2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

2.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

Uwzględniając uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, uwarunkowania społeczno-gospodarcze, a także pełnione przez gminę funkcję, proponowane zmiany koncentrują się w następujących kierunkach:

- dalszy rozwój przestrzenny i funkcjonalny miasta Dobra, jako podstawowego ośrodka mieszkaniowego i usługowego w gminie, a także miejscowości położonych w sąsiedztwie Dobrej (Długa Wieś, Linne, Chrapczew) tworzących z miastem pasmo rozwojowe gminy;
- wielofunkcyjny rozwój wsi, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jakościowych i możliwości rozwijania funkcji związanych z turystyką i rekreacją;
- jak najlepsze wykorzystanie użytków rolnych (na których prowadzona jest działalność rolnicza) z możliwością ograniczenia rozwoju przestrzennego zainwestowania i przekształceń w zabudowie mieszkaniowej;
- zalesienie terenów o najsłabszych gruntach, a także rozbudowa systemu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych w celu jego optymalizacji przestrzennej.

Dla określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy i zasad rozwoju wprowadzono podział na strefy polityki przestrzennej, zilustrowany na planszy kierunków studium, wydzielając 3 kategorie obszarów. W poszczególnych strefach wyszczególniono dodatkowo podstrefy w celu dokładniejszego określenia i podkreślenia preferencji lokalizacyjnych tych miejsc. Wyodrębnione strefy to:

- **I – strefa zurbanizowana** o przewadze terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i techniczno- produkcyjnej, z terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. W tej strefie wyznaczono dodatkowo podstrefy z przesądzonym priorytetowym kierunkiem rozwoju. Są to:
 - I M – priorytet rozwoju mieszkalnictwa,
 - I P – priorytet rozwoju przemysłu;

- **II – strefa rolna** o przewadze terenów użytkowanych rolniczo, z terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. W tej strefie wydzielono również podstrefę (II SR) związaną z możliwością lokalizowania zabudowy letniskowej oraz innych form zabudowy związanej z rozwojem turystyki i rekreacji;
- **III – strefa przyrodnicza** o przewadze terenów zieleni, w tym lasów, łąk, wód i terenów podmokłych, z terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. W strefie tej znalazły się również obszary przewidziane w studium do zalesień, a także podstrefa (III SR) związana z możliwością lokalizowania zabudowy letniskowej.

Strefa zurbanizowana (I) obejmuje tereny przeznaczone dla wielofunkcyjnego rozwoju wsi. Przewidziany jest tutaj rozwój zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej oraz zabudowy techniczno- produkcyjnej. Zabudowa wielorodzinna powinna rozwijać się wyłącznie w Dobrej, w formie bardziej zindywidualizowanych budynków wielorodzinnych, o skali i wielkościach dopasowanych do istniejącej zabudowy. Zabudowa letniskowa w formie tzw. drugiego domu może być realizowana w ramach zabudowy mieszkaniowej.

Nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim w zasięgu terenów, na których już istnieje infrastruktura techniczna lub nie będzie problemów z jej rozbudową.

Dla Dobrej wyznaczono dodatkowe podstrefy, w których preferuje się lokalizowanie poszczególnych funkcji:

- **IM** – zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo- usługowa,
- **IP** – zabudowa techniczno – produkcyjna.

Uzupełnienie podstawowego przeznaczenia na terenach zurbanizowanych wsi stanowią obszary preferowane pod inwestycje związane z komunikacją i infrastrukturą techniczną, a także służące kreowaniu wspólnych przestrzeni (placyki, skwery).

Granice strefy i poszczególnych podstref wyznaczono na planszy kierunkowej studium. Bardziej szczegółowe strefowanie i podziały, wyznaczanie poszczególnych terenów, a także przesądzenie o funkcji konkretnych obszarów należy określać na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Strefa rolna (II) obejmuje tereny użytkowane (wykorzystywane) i preferowane na cele produkcji rolnej wraz z rozproszoną zabudową zagrodową (siedliskową). Z uwagi na ochronę gruntów rolnych o wysokich klasach gleb przed zmianą użytkowania, a także konieczność wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną, w tym kanalizację sanitarną, w strefie tej należy dążyć do ograniczania dalszego, niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy zagrodowej. W tej strefie występować mogą również tereny związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, itp.

Przydatność rekreacyjną wschodniej i centralnej części gminy determinują sztuczny akwen wodny – Zbiornik Jeziorsko, dolina Warty, a także lasy. W studium

wskazuje się obszary w strefie rolnej (**II SR**) dla celów indywidualnych działek letniskowych oraz innych preferowanych inwestycji, takich jak: ośrodki wypoczynkowe i rekreacyjne, zespoły obiektów i urządzeń sportu z uwzględnieniem sportów wodnych, obiekty kulturalne, bądź innej formy zabudowy związanej rozwojem turystyki i rekreacji. Należy dążyć do stworzenia odpowiedniej bazy turystycznej, która w połączeniu z istniejącymi i planowanym szlakami turystycznymi, daje możliwości rozwoju funkcji turystyczno – rekreacyjnej.

Strefa przyrodnicza (III) stanowiąca obszar o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Obejmuje tereny otwarte lasów, łąk, pastwisk, tereny mokradłowe, a także wody oraz obszary wskazane do zalesień. Strefę tą należy wzbogacić zielenią (zadrzewienia, zalesienia) gwarantującą stabilne i trwałe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego gminy w powiązaniu z ponadlokalnym systemem przyrodniczym.

Zakłada się, że strefa przyrodnicza powinna być terenem z ograniczeniem zabudowy, za wyjątkiem indywidualnej zabudowy letniskowej w wyznaczonej na planszy kierunków studium podstrefy **III SR**. Dopuszcza się również inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

2.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Dla gminy Dobra ustala się kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Przedstawiono je w tabeli 1. Tabela ta dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę. Wskaźniki należy uwzględniać na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Kierunki zmian zagospodarowania i użytkowania terenu zakładają, że:

- istniejąca zabudowa siedliskowa, adaptowana w obrębie zwartej zabudowy wsi musi spełniać wymogi przepisów ochrony środowiska w zakresie warunków prowadzenia produkcji zwierzęcej;
- należy dążyć do wzbogacenia terenów zabudowy mieszkaniowej o przestrzeń o charakterze rekreacyjnym: zieleńce, place zabaw, parki, a także boisk, placów do gier i zabaw dla dzieci i młodzieży;
- jako docelową, przeciętną wartość powierzchni użytkowej mieszkania na osobę w gminie zakłada się 25m²;
- projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych. Należy stosować lokalne detale i charakterystyczne rozwiązania materiałowe (kamień poddębicki);
- w rejonie Zbiornika Jeziorsko, w strefie przybrzeżnej należy zapewnić swobodny dostęp do linii brzegowej. W tym celu przy sporządzaniu planów miejscowych regulujących zasady zagospodarowania dla tej strefy zaleca się wprowadzić pas ochronny, minimum 100 metrów od granicy ewidencyjnej zbiornika, uwzględniający parametry wynikające z planów ochronny obszarów Natura 2000 i zasad gospodarowania na obszarze chronionego krajobrazu (nie

dotyczy istniejących podziałów geodezyjnych). W pasie tym można dopuścić możliwości budowy i rozbudowy urządzeń infrastruktury rekreacyjnej i turystycznej (ośrodek, przystań wodna, itp.);

- zaleca się wyznaczanie co najmniej 2 miejsc postojowych dla 1 budynku mieszkaniowego dla każdej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową. W przypadku lokalizowania usług, liczba miejsc postojowych na działce musi zapewnić całkowitą obsługę parkingową prowadzonej działalności;
- zaleca się ograniczenie wykonywania ogrodzeń pełnych oraz stosowania prefabrykatów betonowych;
- stosowanie dachów stromych, dwu lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym lub dachów płaskich, o ile wynika to z kontekstu urbanistycznego;
- na terenach projektowanych zakładów produkcyjnych, baz i składów należy stosować zielen izolacyjną (zalecane pasy);
- ustala się obowiązek stosowania środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu na terenach wymagających ochrony akustycznej, które sąsiadują z terenami przemysłu i komunikacyjnymi;
- w przypadku możliwości wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska w gminie należy dążyć do poziomów co najmniej dopuszczalnych.

**Tabela 1. Gmina Dobra –
Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

Przeznaczenie dopuszczone w obrębie terenu	Strefa/ Podstrefa	max. % zabudowanej powierzchni działki	min. % biologicznej czynnej powierzchni działki	Dopuszczalna liczba kondygnacji naziemnych	min. wielkość działki [m]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	I	30	45	2	1000
	I M	40	40	2	600 (800)
	II	30	60	2	1000
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcją usługową	I	45	55	2	800
	I M	55	35	2	800
	II	45	55	2	1000
zabudowa usługowa	I	50	40	2	400
	I M	60	40	2	400
	II	50	40	1	300
zabudowa siedliskowa	I	-	60	2	1000
	II	-	60	2	1000

zabudowa letniskowa	I	30	60	2	300
	II	40	55	2	1000
	II SR	30	60	2	1000
	III SR	50	45	2	600
zabudowa przemysłowa (składy, magazyny)	I P	90	10	2	1500
tereny sportu i rekreacji (budynki obsługujące funkcję sportu i rekreacji, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna)	I	5	40	1	2000
	I M	5	40	1	2000
	II	5	40	1	2000
	II SR	5	40	1	2000
Tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej	I	do zachowania	20	adaptowana z możliwością przekształceń do 2	do adaptacji
	I M				
	II				

Źródło: opracowanie własne

W stosunku do wskaźników podanych w tabeli dopuszcza się:

- adaptowanie przekroczeń wskaźników wynikających ze stanu istniejącego;
- tolerancję $\pm 5\%$ w zakresie max% zabudowanej powierzchni działki i $\pm 10\%$ w zakresie min.% biologicznie czynnej powierzchni i działki – w przypadkach uzasadnionych na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dla terenów adaptowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obszarach o układach zabytkowych ustala się obowiązek zachowania cech i walorów stanowiących o zabytkowej wartości układu (np. szczególne usytuowanie linii zabudowy w mieście Dobra);
- przekroczenie gabarytów ustalonych dla zabudowy, w stosunku do budowli, m.in. związanych z infrastrukturą techniczną, przy czym w przypadku budowli o wysokości równej i wyższych niż 50m npt, niezbędne jest uzgodnienie z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

2.3. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej

2.3.1. Demografia

Rozwój demograficzny miasta uwzględniając występujące w ostatnim okresie trendy i procesy, a także prognozy demograficzne przewiduje nieznaczny wzrost liczby ludności. Nie są to jednak znaczące liczby. Według różnych prognoz w Dobrej w 2030 roku będzie mieszkało pomiędzy 1515, a 1570 mieszkańców. Obecnie miasto

zamieszkuje 1471 osób, a więc można stwierdzić, że liczba ludności pozostanie na zbliżonym poziomie.

Podobnie sytuacja ma się na obszarach wiejskich gminy, gdzie obecnie mieszka 4814 osób, a przewiduje się w 2030 roku, że liczba mieszkańców będzie oscylowała w granicach 4825 – 4940 osób.

Wraz z postępującymi procesami demograficznymi, następować będą zmiany w strukturze wieku ludności. Polegać one będą przede wszystkim na wzroście udziału ludności w wieku produkcyjnym.

Tereny rozwojowe gminy

Dla przewidywanego rozwoju jednostek osadniczych, wyznaczono na planszy kierunków strefy polityki przestrzennej, w których znalazły się tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, pozwalające na rozwój tych jednostek. Dla miasta i niektórych wsi, dla których prognozuje się możliwy wielofunkcyjny rozwój określa się nowo wyznaczone obszary rozwojowe.

Tereny rozwojowe określono dla wiodących funkcji miasta, a więc budownictwa mieszkaniowego oraz usług i przemysłu. Dla jednostek wiejskich wyznaczono tereny możliwości wielofunkcyjnego rozwoju i strefy preferowane dla rozwoju zabudowy rekreacyjnej. Dla większości wsi powinno dążyć się do uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez realizację obiektów mieszkaniowych, usługowych czy działalności gospodarczej.

2.3.2. Zabezpieczenie miejsc pracy

W gminie przewiduje się w przyszłości wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym. Oznacza to konieczność tworzenia możliwości pracy na terenie gminy, dla zapobiegania nadmiernej migracji ludności poza granice Dobrej.

Proponuje się, aby nastąpiło zwiększenie liczby miejsc pracy w usługach rynkowych, w przemyśle i budownictwie, a także szczególnie w szeroko pojętej turystyce i rekreacji. Jednocześnie zakłada się, że usługi nierynkowe, które skupiają sektor publiczny nadal zachowają pozycję stabilnego miejsca pracy.

W studium określono możliwości realizacji nowych miejsc pracy poprzez wyznaczenie terenów pod rozwój różnych funkcji.

Miejsca pracy będą realizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej i letniskowej (tereny oznaczone symbolem M1, M2, M3 i M4), pod usługi (tereny oznaczone symbolem U i Us) oraz na terenach przeznaczonych na cele przemysłowe (tereny oznaczone symbolem P).

Przewiduje się również spadek zatrudnienia w rolnictwie. Nadal będzie to jednak podstawowa branża zatrudnienia. Jednocześnie kontynuowane będą wyjazdy do pracy poza obszar gminy, najczęściej w dotychczasowych kierunkach, czyli do Turku, Przykony i Malanowa oraz poza granice Polski.

2.3.3. Potrzeby mieszkaniowe i usługowe

W Studium tereny mieszkaniowe zostały wyznaczone przede wszystkim w strefie zurbanizowanej, jako tereny mieszkaniowe M1, M2, i M3 oraz tereny zabudowy letniskowej – M4. Wyznaczono dodatkowo podstrefy w strefach rolnej i przyrodniczej o określonym zasięgu lokalizacji zabudowy letniskowej.

Taka oferta terenów mieszkaniowych pod względem przestrzennych możliwości i zróżnicowanych form zabudowy zaspokoi potrzeby ludności gminy oraz stanowić będzie zabezpieczenie dla dalszego rozwoju w okresie perspektywicznym.

Studium umożliwi również zaspokojenie potrzeb usługowych ludności, w tym szkolnictwa, usług ochrony zdrowia, kultury, administracji i sportu, poprzez możliwość zlokalizowania usług na określonych funkcjonalnie terenach.

Przy lokalizowaniu usług, w ramach opracowań planistycznych, powinny zostać uwzględnione parametry funkcjonalne i urbanistyczne wymagania związane z zachowaniem ich ewentualnych uciążliwości.

Największy rozwój funkcji usługowych przewiduje się w mieście Dobra oraz we wsiach położonych w pobliżu Zbiornika Jeziorsko przy założeniu dalszego rozwoju turystyki i rekreacji na tych terenach.

2.4. Kierunki rozwoju turystyki i rekreacji

Rozpoznanie środowiska przyrodniczego gminy pozwoliło wyznaczyć obszar o wysokich walorach przyrodniczych preferowany do pełnienia funkcji turystyczno – rekreacyjnej. Obszar ten zajmuje około 50% powierzchni gminy i koncentruje się wokół terenów leśnych, Zbiornika Jeziorsko oraz doliny Warty.

Atrakcyjność terenu dla potrzeb turystyki i rekreacji określono na podstawie stref kontaktu szczególnie kontrastowych krajobrazów, np. las – woda, woda - łąka (Sołowiej, 1992) oraz analizy trzech podstawowych czynników: ukształtowania powierzchni ziemi, występowania wód powierzchniowej i lesistości.

Atrakcyjny dla turysty krajobraz i mikroklimat tworzy dolina Warty, która biegnie we wschodniej części gminy i zajmuje prawie 20% jej powierzchni. Jest ostoją wielu ciekawych przedstawicieli świata roślin, zwierząt, w tym szczególnie awifauny. Atrakcyjność krajobrazową doliny podnosi towarzysząca Warcie roślinność (lasy łąkowe, ekosystemy łąk i pastwisk) oraz gęsta sieć starorzeczy i cieków błędzących. W krajobrazie wyróżniają się również paraboliczne i wałowe wydmy o długości dochodzącej do 4,5km, wysokości kilku – kilkunastu metrów i spadkach rzędu 5 – 20% usytuowane w centralnej i północnej części gminy w większości pokryte lasem.

Warunki topograficzne gminy umożliwiają przeprowadzenie tras turystycznych (pieszych, rowerowych, czy konnych) dla rekreantów w różnym wieku i o zróżnicowanej kondycji fizycznej. Przebieg proponowanych szlaków turystycznych wykorzystujących zarówno walory środowiska przyrodniczego, jak i kulturowego przedstawia mapa nr 2.

Drugi czynnik wpływający na atrakcyjność terenu to występowanie wód powierzchniowych. Rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych związane jest przede wszystkim ze Zbiornikiem Jeziorsko oraz rzeką Wartą.

Zbiornik Jeziorsko ze względu na rozległą powierzchnię stwarza dogodne warunki do rozwoju żeglarstwa, windsurfingu, wioślarstwa, kajakarstwa i innych sportów wodnych. Może być również wykorzystywany przez użytkowników rowerów wodnych, czy wędkarzy. Wody Zbiornika Jeziorsko mają niezadawalający stan czystości, dlatego też są mało atrakcyjne dla rekreacji kąpieliskowej. Natomiast turystyczne użytkowanie rzeki Warty związane jest z wykorzystaniem przez kajakarzy oraz wędkarzy, jak również obserwacją ciekawej awifauny.

Lesistość to kolejny z czynników atrakcyjności terenu. Lasy zajmują około 22,2% powierzchni gminy (poniżej średniej dla kraju i województwa).

Zwarte kompleksy leśne występują w środkowej, w północno - wschodniej części oraz w północno – zachodniej części gminy w okolicy Stefanowa i Mikulic. Lasy dostarczają wrażeń estetycznych, oraz zapewniają atrakcyjny dla potencjalnego turysty bioklimat. Stwarzają dogodne warunki do aktywności ruchowej (piesze i rowerowej).

Ze względu na odmienny charakter i zróżnicowanie wewnętrzne terenów predestynowanych do funkcji turystyczno – rekreacyjnych wydzielono obszary (mapka 1.): intensywnego rozwoju turystyki oraz ekstensywnego rozwoju turystyki z podziałem na tereny o walorach uzdrowiskowych i walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Obszar intensywnego rozwoju turystyki to tereny o bardzo dużej atrakcyjności turystycznej związanej ze Zbiornikiem Jeziorsko. Zbiornik ten jest podstawowym walorem gminy, w oparciu, o który może być generowany istotny dla gospodarki gminy ruch turystyczny. Preferowanym sposobem rekreacyjnego użytkowania zbiornika są nawodne dyscypliny sportowo – rekreacyjne.

Tereny położone w sąsiedztwie zbiornika są atrakcyjne dla lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej, rekreacji zbiorowej, jak również dla turystyki rowerowej, pieszej, czy konnej. Obecnie zagospodarowanie turystyczne zbiornika (poza zabudową rekreacji indywidualnej) jest nieznaczące.

Zbiornik Jeziorsko ze względu na ostoję ptactwa wodnego został włączony do obszarów Natura 2000, jako obszar specjalnej ochrony ptaków „Zbiornik Jeziorsko”, co umożliwia rozwój niszowej formy turystyki poznawczej – ornitoturystyki.

Obszar ekstensywnego rozwoju turystyki na terenach o walorach uzdrowiskowych, położony w północno-wschodniej części gminy, w większości pokryty lasem z dużym udziałem borów świeżych. Bór świeży ze względu na korzystne warunki bioklimatyczne i zdrowotne stwarza odpowiednie warunki do lokalizacji szpitali i sanatoriów (najlepiej w bliskim sąsiedztwie zwartych kompleksów leśnych lub na polach śródleśnych). Jednak ze względu na niską odporność runa i gleb na użytkowanie rekreacyjne bory świeże nadają się do ograniczonej penetracji swobodnej. Maksymalna dopuszczalna chłonność naturalna waha się w zależności

od typu boru, wieku drzewostanu i pokrycia runa od 4 do 8 osób na 1 ha w ciągu dnia w sezonie leśnym¹.

Obszar ekstensywnego rozwoju turystyki w dolinie Warty w oparciu o walory przyrodniczo – krajobrazowe preferuje się tutaj rozwój turystyki poznawczej (przyrodniczej, ornitologicznej), kwalifikowanej (rowerowej, pieszej, konnej). Z uwagi na niesprzyjający topoklimat oraz niekorzystne warunki fizjograficzne nie zaleca się wprowadzania zainwestowania w dolinę.

Ponadto w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne gminy Dobra wyznaczono obszary o korzystnej i dopuszczalnej lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej. Obszary o korzystnej lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej zlokalizowano w południowo-wschodniej części gminy w okolicy zbiornika Jeziorsko oraz w zachodniej części gminy na terenie sołectw: Dąbrowica, Januszówka, Skęczniew, Rzechta, Strachocice Kolonia, Miłkowice.

Obszary o dopuszczalnej lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej znajdują się w pobliżu kompleksów leśnych na terenie sołectwa Zagaj. W celu zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych na wyznaczonych terenach powinno zachować się niską intensywność zabudowy.

Ponadto wszystkie obszary zabudowy rekreacji indywidualnej należy objąć zbiorczym systemem wodociągowo – kanalizacyjnym, w szczególności te położone w bezpośredniej zlewni jezior.

W studium proponuje się następujące działania w zakresie rozwoju turystyki i rekreacji:

- zagospodarowanie lokalnych walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- wykorzystanie w balneoterapii oraz rekreacji pokładów wód geotermalnych (występują na obszarze całej gminy),
- współpraca z gminami sąsiednimi w zakresie tworzenia spójnej koncepcji rozbudowy infrastruktury turystycznej i uzupełniającej,
- realizowanie założeń stowarzyszenia „Lokalna Grupa Działania Przymierze Jeziorsko”
- stworzenie spójnego systemu ścieżek i tras rowerowych- w oparciu o walory przyrodnicze i kulturowe – łączącego gminę z gminami sąsiednimi, który umożliwi łatwiejszy dostęp turystów do terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych. Propozycję graficzną przebiegu szlaków rowerowych przedstawiono na mapce 2.,
- wykorzystanie istniejących dróg polnych, leśnych oraz gminnych przy wyznaczaniu nowych szlaków turystycznych,
- odpowiednie oznakowanie i zagospodarowanie szlaków turystycznych w wiaty przeciwdeszczowe, miejsca postojowe, pojemniki na odpady,
- monitoring ruchu turystycznego, w celu przeciwdziałania i zapobiegania degradacji zasobów środowiska,

¹ Krzymowska – Kostrowicka a., „Geologia turystyki i wypoczynku”, PWN, Warszawa, 1997

- rozwój i zróżnicowanie bazy noclegowej i gastronomicznej,
- wprowadzenie obiektów sportowych „lubianych” przez turystów takich jak: kręgielnie, bilard, pływalnie,
- zagospodarowanie i wyposażenie terenów usług sportu i rekreacji w niezbędne urządzone miejsca postojowe samochodów osobowych dostosowane do ilości użytkowników,
- rozbudowa systemu informacji turystycznej, obejmującego przede wszystkim organizację tablic informacyjnych przy szlakach turystycznych, miejscach atrakcji turystycznych kulturowych, historycznych czy przyrodniczych: przy zabytkach kultury, pomnikach przyrody, nieczynnych cmentarzach, krzyżach procesji Emaus, przy najlepiej zachowanych pozostałościach rowów przeciwpancernych z czasów II Wojny Światowej. Innymi działaniami na rzecz rozbudowy systemu informacji turystycznej mogłoby być przygotowanie i dystrybucja materiałów informacyjnych i promocyjnych gminy takich jak mapy, plany, przewodniki, foldery oraz organizacja imprez kulturalnych i sportowych związanych z regionem i promujących lokalne atrakcje turystyczne,
- stworzenie marki miejsca.

2.5. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą Nr XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 roku. Cele takie określa art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741 z późn. zm.).

Plan Województwa dla Gminy zakłada realizację obejścia drogowego dla miejscowości Dobra w ciągu drogi krajowej nr 83 i dostosowanie klasy do głównej (G). Inną inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartą w Planie Województwa jest budowa GPZ w miejscowości Dobra.

Inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym może być planowana Kolej Dużych Prędkości (KDP) Wrocław /Poznań – Łódź – Warszawa, tzw. „Y”. Po opracowaniu Studium wykonalności KDP i wyborze wariantu możliwe będzie wprowadzenie przebiegu trasy do Studium gminy. Na obecnym etapie nie zarejestrowano przebiegu trasy na rysunku Studium gminy, stosownie do ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego uchwalonym 26 kwietnia 2010 roku.

Natomiast w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, Studium zakłada, że inwestycje tego typu lokalizuje się w strefach zurbanizowanych poszczególnych wsi. W szczególnych przypadkach dopuszcza się

również lokalizację w innych strefach, ale pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych stref.

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Przyjęte w Studium cele rozwoju przestrzennego gminy ściśle wiążą się z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. W celu właściwego kształtowania przestrzeni przyrodniczej gminy przyjęto następujące ogólne zasady gospodarowania:

- nie dopuszczanie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego,
- wprowadzenie działalności produkcyjnej przyjaznej środowisku, opartej o nowoczesne technologie proekologiczne także ekologicznego rolnictwa z zachowaniem zasad zwykłej dobrej praktyki rolniczej,
- ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem, m.in. przez wyeliminowanie wypłukiwania do wód powierzchniowych nawozów i środków ochrony roślin poprzez wprowadzanie barier bio-geochemicznych i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie całej gminy,
- zapobieganie wprowadzaniu niekorzystnych dla środowiska zmian stosunków wodnych poprzez prowadzenie prac melioracyjnych nie powodujących szkód w istniejących ekosystemach szczególnie dolin rzecznych, zapobiegających obniżaniu poziomu wód gruntowych, zachowujących w stanie równowagi biologicznej zbiorowisk roślinności torfowiskowej i wodnej,
- rekultywacja i zagospodarowanie gruntów zdegradowanych, szczególnie wyrobiska po eksploatacji piasku w sołectwach Ostrówek, Rzymisko BG i Rzymisko oraz nieczynnego składowiska odpadów komunalnych Golimówka,
- ochrona zwartych kompleksów rolniczych przed zmianą na cele nierolnicze, zwłaszcza gleb chronionych,
- ochrona różnorodności biologicznej flory i fauny (powierzchni biologiczno czynnej): lasów, wysp leśnych, zadrzewień, łąk, rzek, oczek wodnych, obszarów zabagnionych i zatorfionych,
- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez dostosowanie zabudowy do wymogów krajobrazu,

Jednym z istotnych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie przestrzeni dostosowana do potencjału przyrodniczego poprzez:

- ochronę i zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej z uwzględnieniem ich różnorodności biologicznej,

- przeciwdziałanie degradacji wód powierzchniowych,
- ochronę wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem,
- powiększanie zasobów leśnych i zalesienie gruntów nie użytkowanych rolniczo,
- nienaruszenie zwartych obszarów gruntów ornych o wysokiej produkcji roślinnej przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko,
- ochronę powietrza, ochronę przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym,
- zabezpieczenie obszarów dla wypoczynku i rekreacji,
- przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracji terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych,
- ochronę przed powodzią,

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu realizowane winny być zgodne z celami i zadaniami ekologicznymi określonymi w innych dokumentach, takich jak „Polityka Ekologiczna Państwa w latach 2009 – 2012 z perspektywą do roku 2016”, „Program Ochrony Środowiska Województwa Wielkopolskiego na lata 2008-2011. Z Perspektywą na lata 2012-2019”, „Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Tureckiego na lata 2008 - 2015” oraz „Program Ochrony Środowiska dla Gminy Dobra”.

Istotną rolę powinna odegrać edukacja ekologiczna mieszkańców gminy. Powinna ona obejmować wszystkie grupy społeczne i wiekowe.

W celu zabezpieczenia równowagi ekologicznej na obszarze gminy Dobra proponuje się zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki kształtowania krajobrazu, które zapisano w kolejnych podpunktach.

3.1. Ochrona przyrody i krajobrazu

Zachowanie na terenie gminy obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych: Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Dolina Środkowej Warty” (PLB300002), Obszar Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków „Zbiornik Jeziorsko” (PLB100002), pomników przyrody.

Bardzo ważne jest określenie zasad gospodarowania przestrzenią na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu. Z powodu proceduralnych zaniechań Uniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu nie posiada żadnych wskazań, które zapewniałyby w sposób instrumentalny gwarancji respektowania racjonalnego gospodarowania i dbałość o walory obszaru objętego ochroną prawną.

W celu ochrony krajobrazu niewskazane jest lokalizowanie instalacji wykorzystujących siłę wiatru do produkcji energii na terenie Uniejowskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu, powołanego m.in. dla ochrony krajobrazu o cechach zbliżonych do stanu naturalnego.

W przypadku obszarów Natura 2000, zgodnie z art. 33 ust 1 i 2 Ustawy o ochronie przyrody zabrania się na wymienionym terenie podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Ponadto, art. 33 ust.3 tej Ustawy mówi, że „Plan lub projekt przedsięwzięcia o potencjalnym bezpośrednim lub pośrednim wpływie na stan obszaru Natura 2000 podlega ocenie pod względem ewentualnych skutków planu lub przedsięwzięcia w odniesieniu do siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000”.

Utrzymanie dotychczasowych metod gospodarowania na obszarach Natura 2000 w większości przypadków jest dozwolone. Zagrożeniem dla stanu siedlisk i gatunków może być intensyfikacja zabudowy i realizacja nowych inwestycji. Na obszarach Natura 2000 nie podlega ograniczaniu działalność gospodarcza, rolna, leśna, łowiecka i rybacka, a także amatorski połów ryb, jeżeli nie zagrażają one zachowaniu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin lub zwierząt, ani nie wpływają w sposób istotny negatywnie na gatunki roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.

Proponuje się także:

- objęcie ochroną wyznaczone siedliska i gatunki, które spełniają kryteria obszarów Natura 2000, do których zaliczono fragmenty następujących siedlisk leśnych – bór chrobotkowy, grąd środkowoeuropejski i łągi olszowe, a spośród siedlisk nieleśnych – łąki świeże i suche wrzosowiska. Są to obszary bardzo istotne dla zachowania różnorodności biologicznej gminy. Położone są one w sołectwach: Linne, Chrapczew, Stefanów oraz Stawki;
- uznanie za pomnik przyrody dębu, o charakterze pomnikowym, rosnącego na terenie cmentarza rzymsko-katolickiego w Dobrej;
- objęcie ochroną prawną obszarów cennych przyrodniczo wskazanych w Programie Ochrony Przyrody dla Nadleśnictwa Turek. Są to bagna, oczka wodne, fragmenty lasów bogatych florystycznie, torfowiska, źródliska, śródleśne łąki znajdujące się na terenie całego powiatu. Na terenie gminy Dobra są to: bagno „Jeziora”, bagno „Staw”, podtopiony ols, łąka śródleśna, ostoja ptaków i płazów „Jeziora”. Wszystkie te obszary występują na terenie Leśnictwa Linne;
- według Programu Ochrony Przyrody dla Nadleśnictwa Turek na ochronę prawną zasługuje również Park Linne z aleją daglezwą i resztkami ogrodu z zamierającymi jabłoniami, założony w 1930 roku. Rosną tam – dwa drzewa przyorzecha, kilka starych sosen, jawor (odmiana czerwonolistna), lipa drobnolistna, stary egzemplarz jałowca pospolitego, duże kępy krzewów tawuły, tawułowców.

Na ochronę zasługuje też aleja kasztanowców z 1930 roku o długości 300 metrów na terenie Leśnictwa Linne.

Kolejnym elementem cennym przyrodniczo są istniejące zadrzewienia przydrożne, przywodne i śródpolne, które należy prawidłowo pielęgnować. Odnosi się to w szczególności do zarośli śródpolnych i zadrzewień przywodnych w dolinie Warty i Teleszyny.

Zadrzewienia powinny być chronione i wprowadzane, jako element przeciwdziałający wielostronnej degradacji krajobrazu (ochrona zasobów wodnych, łagodzenie niekorzystnych wpływów klimatycznych, ochrona lokalnej różnorodności biologicznej) oraz wspomagający rolę lasów i zalesień. System zadrzewień podnosi również wartości estetyczne wiejskiego krajobrazu gminy.

Zasady gospodarki zadrzewieniowej, uwzględniające planowanie, projektowanie, wprowadzanie, utrzymanie i użytkowanie zadrzewień na gruntach nadleśnictwa określa „Plan urządzenia lasu Nadleśnictwa Turek z 2004 roku”. Na gruntach innych własności pozostają we własnej inwencji gminy i właścicieli.

Proponuje się również wzbogacenie zieleni na trasie przebiegu krajowej drogi migracji, rozprzestrzeniania się i wymiany genetycznej organizmów żywych (we wschodniej części gminy).

Innym elementem uatrakcyjnającym krajobraz gminy byłoby wzbogacenie zieleni wysokiej towarzyszącej dawnym rowom przeciwczołgowym, w celu większego wyeksponowania ich w krajobrazie. Rowy takie stanowią unikalną pozostałość po II wojnie światowej, stanowiącą jeden z elementów umocnień przeciwpancernych przebiegających z południa kraju na północ, przez Strachocice, Rzymisko, Zborów, Rzechtę, Zagaj, Czyste. Mogą one stać się ciekawostką turystyczną.

3.2. Ochrona lasów i terenów zielonych

Przewiduje się ochronę istniejących lasów, szczególnie wysp leśnych i leśnych pasów śródpolnych pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych (duża zdolność alimentacyjna) i klimatycznych.

Proponuje się także kompleksowe zalesienie, zgodnie z rysunkiem Studium. Zalesiane mogą być przede wszystkim słabe grunty klas V, VI i VIz oraz nieużytki przyległe do lasów państwowych i prywatnych.

Zalesienia powinny zapewniać zmniejszenie rozdrobnienia i rozproszenia kompleksów leśnych. Należy dążyć do tego, aby docelowa powierzchnia kompleksu leśnego nie była mniejsza niż 5ha. Na terenie gminy dopuszcza się wtórną sukcesję poza obszarami zaliczonymi do siedlisk priorytetowych gruntów w programie rolno – środowiskowym.

Na terenach cennych przyrodniczo objętych ochroną prawną wtórna sukcesja powinna odbywać się pod kontrolą służb ochrony przyrody.

Gmina posiada, opracowaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Koninie (1997 rok), granicę polno-leśną, zgodnie z którą (po niewielkiej korekcie) w Studium wyznaczono obszary wskazane do zalesień i leśnego użytkowania.

Zapewnienie stanu równowagi ekologicznej odbywać się powinno przez zachowanie i ochronę istniejących oraz tworzenie nowych korytarzy ekologicznym (strefy wododziałowe, doliny rzeczne), jako elementy lokalnego systemu powiązań przyrodniczych zapewniającego równowagę w środowisku. Również zachowanie otwartych dolin rzecznych (doliny Warty i Teleszyny) jest ważne dla systemu, jako naturalne drogi przewietrzania gminy.

Chronić należy istniejącą zieleń czynnych cmentarzy (wskazane jest dodatkowo wzbogacać cmentarze zielenią wysoką), jak również cmentarze nieczynne, gdzie dochodzi do dewastacji zieleni oraz niekontrolowanego zarastania.

3.3. Rolnictwo i ochrona gleb

Należy chronić gleby, zwłaszcza te o najwyższych walorach dla rolnictwa występujących w większych kompleksach w rejonie Dobrej, Potworowa i Czajkowa oraz Miłkowic i Mikulic.

Należy podjąć działania w celu przeciwdziałaniu umniejszaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Ochrona jakości przestrzeni rolniczej winna odbywać się poprzez prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej (ZDPR) zawierającej standardy gospodarowania, które dotyczą głównie wymogów związanych z nawożeniem, ochroną wód i gleb oraz utrzymaniem czystości i porządku na terenie gospodarstwa. Wprowadzona w całej Unii Europejskiej ZDPR (w każdym kraju standardy są różne) pozwala na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju w zakresie rozwoju obszarów wiejskich, a ich stosowanie jest warunkiem uzyskania wsparcia finansowego.

Ochrona półnaturalnych siedlisk łąk i pastwisk zagrożonych degradacją odbywa się poprzez wdrażanie przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi programów rolnośrodowiskowych w ramach Planu Rozwoju Obszarów Wiejskich w latach 2007 – 2013. Programy rolnośrodowiskowe są jednym z instrumentów finansowania ochrony przyrody na terenach rolnych, a działania prowadzone w ramach programu mają zapewnić rozwój gospodarki rolnej zintegrowany z ochroną środowiska przyrodniczego, nie tylko w granicach wyznaczonych obszarów objętych ochroną prawną.

Bagna i torfowiska zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, podlegają ochronie, jako ważne obszary retencji wód w gminie.

3.4. Ochrona zasobów kopalin

W zakresie ochrony zasobów kopalin na terenie gminy należy:

- nie podejmować eksploatacji złóż torfu w dolinie Teleszyny z uwagi na możliwość naruszenia stosunków wodnych a co za tym idzie utratę walorów przyrodniczych doliny,

- racjonalnie wykorzystywać występujące udokumentowane złoża kruszywa naturalnego oraz przeprowadzać rekultywację poeksploatacyjną odkrywek zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz kierunkiem rekultywacji określonym w koncesji,
- przeprowadzić analizę możliwości wykorzystania złóż wód geotermalnych.

3.5. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

W zakresie wód podziemnych chronić należy główny zbiornik wód podziemnych – GZWP Nr 151 Zbiornik Konin – Turek – Koło, który obejmuje obszar całej gminy. Ochrona ta polegać ma przede wszystkim na zlikwidowaniu istniejących ognisk zanieczyszczeń i rozpoznanie ich szkodliwości dla wód podziemnych.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych należy dążyć do skanalizowania całej gminy, obecnie kanalizacja obejmuje zaledwie 2,8% terenów wiejskich i 84,6% miasta Dobra.

Kolejnymi sprawami do rozwiązania są: uregulowanie gospodarki wodno – ściekowej, zwłaszcza na terenach przylegających do Zbiornika Jeziorsko oraz rekultywacja nieczynnego składowiska odpadów w miejscowości Golimówka. Zbiornik Jeziorsko jest szczególnie istotny dla gospodarki wodnej Wielkopolski, gdyż pokrywa niedobór wód regionu w zakresie potrzeb rolnictwa, gospodarki komunalnej, przemysłu i energetyki. Zwiększa przepływy niżówkowe, redukuje wiosenną i letnią falę powodziową. Ogranicza on zagrożenie powodziowe głównie w rejonach Koła, Konina, Doliny Konińsko – Pyzderskiej, Doliny Średzkiej, Śremu i Poznania.

Dla ochrony przeciwpowodziowej należy przestrzegać przepisów związanych z obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią rzeki Warty („Studium obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią dla rzeki Warty”- RZWW – Poznań 2004 rok).

W celu kontroli jakości wód powierzchniowych i podziemnych, w porozumieniu z Inspektoratami Ochrony Środowiska prowadzić należy stały monitoring.

3.6. Ochrona powietrza

Ochrona powietrza atmosferycznego odbywać się powinna przez zmniejszenie zanieczyszczeń pochodzących z rozproszonych źródeł punktowych, takich jak np.: paleniska domowe, lokalne kotłownie komunalne, ale również poprzez eliminację węgla, jako paliwa na rzecz paliw ekologicznych - niskoemisyjnych. Zastosowanie odnawialnych źródeł energii również wpływa na jakość powietrza.

Ważne jest utrzymywanie poziomu substancji w powietrzu poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów oraz prowadzenie stałego monitoringu jakości powietrza w porozumieniu z Inspektoratami Ochrony Środowiska.

Należy dążyć do przeciwdziałania hałasowi występującemu głównie wzdłuż najważniejszych tras komunikacyjnych w gminie (droga krajowa nr 83, drogi wojewódzkie nr 471 i 478).

4. ZASADY KSZTAŁTOWANIE ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Do najważniejszych zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zaliczyć należy:

- ochrona gruntów najwyższej klasy bonitacyjnej (III i IV) oraz większych kompleksów gruntów kl. IV przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze,
- właściwe wykorzystanie zasobów glebowych,
- zwiększenie liczby zadrzewień śródpolnych, w celu zapewnienia ochrony gruntów rolnych przed erozją,
- ochronę trwałych użytków zielonych i zwiększanie ich powierzchni, zwiększanie powierzchni zadrzewień przywodnych oraz ochrona przed wzmocnionym zainwestowaniem,
- ochrona półnaturalnych siedlisk łąk i pastwisk zagrożonych degradacją w wyniku zaniechania użytkowania bądź jego intensyfikacji poprzez wprowadzanie programów rolno środowiskowych,
- respektowanie zasad dobrej praktyki rolniczej zapewniającej ochronę jakości obszarów rolniczych,
- kompleksowe zalesianie słabych użytków rolnych i gruntów zagrożonych erozją w celu uzyskania ciągłości przestrzennej obszarów leśnych i tworzeniu zwartych kompleksów o racjonalnej granicy rolno – leśnej. Docelowa powierzchnia kompleksu leśnego nie powinna być mniejsza niż 5 ha,
- wprowadzanie zalesień na gruntach sąsiadujących z kompleksami leśnymi i o niskiej bonitacji.

5. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Dobra występują obszary narażone na niebezpieczeństwo występowania powodzi. Zgodnie z ar. 82 ust. 2 ustawy Prawo wodne Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu wykonał dla rzeki Warty studium określające granice bezpośredniego zagrożenia powodzią. Zgodnie ze Studium rzędna zwierciadła wody 1% dla rzeki Warty na terenie gminy Dobra wynosi 112,95 metrów n.p.m. w 482+830km biegu rzeki do 112,05 metrów n.p.m. w 480+310km biegu rzeki.

Zgodnie z ustawą Prawo wodne na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,

a także utrzymaniem lub odbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą.

Na terenie gminy Dobra nie ma zarejestrowanych przez Starostwo Powiatowe terenów potencjalnie zagrożonych występowaniem ruchów masowych.

6. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszarem wymagającym działań rehabilitacyjnych jest centrum Dobrej. Rewitalizacja zabudowy zlokalizowanej poza najatrakcyjniejszymi obszarami centrum miasta podniesie jakość i poziom życia mieszkańców. Działania rehabilitacyjne i rewitalizacyjne, związane nie tylko z samą substancją mieszkaniową, ale też z wyposażeniem funkcjonalnym, dostępnością do infrastruktury i wszystkich mediów podniesie wartość społeczną i architektoniczną miejscowości.

Na terenie gminy nie występują, z wyłączeniem miejsc eksploatacji kruszywa, grunty określone, jako zdegradowane lub zdewastowane.

Rekultywacji wymaga nieczynne składowisko odpadów komunalnych w miejscowości Golimówka oraz tereny wszystkich wyrobisk po nielegalnej eksploatacji kruszywa naturalnego.

Gmina Dobra posiada Program Ochrony Środowiska opracowany w roku 2004 roku przez Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu. Program ten prezentuje szeroką problematykę ochrony środowiska w gminie: ochronę powietrza, wód powierzchniowych i podziemnych, powierzchni ziemi, środowiska akustycznego oraz zasobów przyrodniczych. W Programie tym zawarta jest polityka ochrony środowiska do 2015 roku oraz konkretne propozycje działań zmierzających do stopniowej likwidacji zagrożeń co jest przedmiotem aktualnej realizacji.

7. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ochrona zabytków w Polsce regulowana jest ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami). Ustawa reguluje szereg zagadnień związanych m.in. z ochroną i opieką nad zabytkami, formami ochrony zabytków, nadzorem konserwatorskim, wywozem zabytków za granicę, finansowaniem opieki nad zabytkami oraz zadaniami dotyczącymi ochrony zabytków, jakie spoczywają na samorządach lokalnych. Do obowiązków samorządu należy sporządzanie gminnego programu opieki nad zabytkami oraz prowadzenie gminnej ewidencji zabytków w postaci zbioru kart adresowych zabytków nieruchomości z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków.

7.1. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

Dziedzictwo kulturowe, w obecnych czasach, jest traktowane jako produkt rynkowy, dzięki któremu, szczególnie w rejonach, gdzie nie istnieje szeroka działalność gospodarcza, może wzrosnąć atrakcyjność obszaru poprzez kreowanie rozwoju turystyki. Dlatego tak ważna jest dbałość o zabytki i obszary kulturowe oraz ich skuteczna i aktywna ochrona, podnosząca wizerunek regionu.

Ochrona dziedzictwa kulturowego dotyczy nie tylko obiektów zabytkowych czy archeologicznych, ale także krajobrazu kulturowego, w którym te obiekty funkcjonują. Ochronie podlegają zatem także obszary ekspozycji obiektów, obszary bezpośrednio otaczające zabytki, osie widokowe czy panoramy.

Dobra jest gminą, na terenie której 11 obiektów architektonicznych zostało wpisanych do rejestru zabytków. Niestety na tej liście nadal nie ma układu urbanistycznego miasta. Układ przestrzenny Dobrej jest charakterystyczny dla małych miasteczek wielkopolskich, prosty układ zabudowy z prostokątnym rynkiem pośrodku, na którym usytuowany jest zabytkowy kościół. Wpis tego układu do rejestru zabytków jest koniecznością, by chronić jego wartość historyczną i dążyć do tego, by nowa zabudowa była realizowana zgodnie z tradycyjnymi wzorami.

Również zachowane układy ruralistyczne Skęczniewa, Piekar i Woli Piekarskiej, należy wpisać do rejestru zabytków, by zachować wartości, związane z rozwojem i kształtowaniem się dobrskich wsi, oraz w celu ochrony przed rozpraszaniem zabudowy. Najbardziej malowniczą z tych wsi jest Skęczniew, która nie stanowi typowej ulicówki. Górujący nad wsią dobrze zachowany kościół oraz pozostałości parku dworskiego i załamanie ulicy sprawia, że jest ona pełna uroku. W Piekarach i Woli Piekarskiej zachowały się typowe układy ulicowe, ukształtowane po reformach agrarnych związanych z uwłaszczeniem chłopów. Charakterystyczną i unikatową wartością obszarów wiejskich tego rejonu jest duża liczba obiektów zbudowanych z tzw. kamienia poddębickiego. Obiekty, w szczególności te o zachowanej estetyce i w dobrym stanie, warto objąć ochroną, by zachować unikalny charakter zabudowy tych obszarów.

Ochrona układów przestrzennych to nie tylko dbałość o wewnętrzny historyczny układ, lecz także ochrona krajobrazu otaczającego. Historycznie kompozycja miasta czy wsi widziana z zewnątrz była przemyślana, dominanty wysokościowe, jako swoiste drogowskazy, sytuowano często na osi dróg wjazdowych do miejscowości. I tak też jest w przypadku miasta Dobra, wieża kościelna widoczna jest z dużych odległości, na osiach dróg wlotowych do miasta, a harmonijna panorama miasta jest jednym z najbardziej wartościowych elementów krajobrazu kulturowego gminy. Również panoramy wsi Skęczniew i Miłkowice, w których dominują wieże kościelne są ważnym elementem kompozycji krajobrazu gminy. Wartościowe krajobrazowo są również panoramy innych wsi, w których nie ma dominant wysokościowych, ale których zabudowa harmonijnie komponuje się z otoczeniem. Dlatego tak ważna jest ochrona obszarów ekspozycji panoramy miasta czy wsi i osi widokowych, przed niekontrolowaną i chaotyczną zabudową lub taką, której wysokość byłaby konkurencyjna dla zabytkowych obiektów i zakłócałaby rysunek panoram.

Również dbałość o otoczenie stanowisk archeologicznych jest bardzo istotnym elementem ochrony krajobrazu, także dla zachowania historycznych początków osadnictwa na terenie gminy. Cztery spośród 436 stanowisk archeologicznych zewidencjonowanych w gminie objęte są ochroną konserwatorską, dwa z nich to gródki stożkowate, które wpisują się w widziany przez człowieka krajobraz. Ochrona otoczenia tych obiektów pozwoli na wyeksponowanie ich, co może stać się jedną z atrakcji na szlakach turystycznych.

W planach gminy należy zatem także chronić przestrzenie otwarte, która jest elementem krajobrazu kulturowego ukształtowanego historycznie i nadal kształtowanego przez mieszkańców tego rejonu.

W „Raporcie o stanie zabytków w gminie Dobra” szczególnie podkreślono, że niezbędnym działaniem dla podnoszenia wizerunku gminy jest dbałość o wszystkie dobra kultury wraz z ich otoczeniem, które wpisane są do rejestru lub ewidencji zabytków. W tym dokumencie wskazano konieczne działania, które mają na celu poprawę kondycji obiektów zabytkowych na terenie gminy. Zabytki, które wymagają różnej interwencji to: dwór, park oraz zabudowania gospodarcze założenia dworsko-parkowego w Dobrej, dwór w Mikulicach, kościół w Miłkowicach. Dbłość o zabytki to także dążenie do sukcesywnego wpisywania ich do rejestru zabytków. W raporcie wytypowano te obiekty, są to: układ urbanistyczny miasta Dobra oraz układy ruralistyczne wsi Skęczniew, Piekary i Wola Piekarska a także najbardziej wartościowe pod względem historycznym obiekty z ewidencji zabytków m.in. willa Cerbstów w Dobrej, willa w Linnem, zabudowa mieszkalna, szczególnie ta najstarsza z końca XIX i początku XX wieku, cmentarze ewangelickie, katolickie i żydowski, stanowiska archeologiczne w Piekarach, Dobrej, Stefanowie i Stawkach oraz zabytki ruchome - XVII i XVIII wieczne obiekty z wyposażenia kościoła parafialnego w Dobrej.

7.2. Dobra kultury współczesnej

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podaje definicję „dobra kultury współczesnej” – „jest to niebędące zabytkiem dobro kultury, takie jak pomnik, miejsce pamięci, budynek, jego wnętrze i detale, zespół budynków, założenie urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna”. Kontynuując tę definicję, są to dzieła sztuki, architektury, urbanistyki i ogrodnictwa, które powstały lub powstają za naszych czasów, są nam współczesne i w niedalekiej przyszłości dla naszych potomków staną się zabytkami. Warszawski SARP podczas prac nad określeniem tożsamości dziedzictwa architektury warszawskiej XX wieku opracowało listę kryteriów dla określenia czy jakiś obiekt spełnia warunki, by być uznanym za dobro kultury współczesnej. Są to:

- kryterium nowatorstwa w zakresie rozwiązań architektonicznych, przestrzennych i technicznych,

- kryterium kontekstu, współistnienia na etapie tworzenia oraz późniejszego rozwoju przestrzennego miejsca lokalizacji,
- kryterium tradycji miejsca,
- kryterium symbolu w ujęciu ogólnym-histerycznym,
- kryterium uznania współczesnych – nagrody, wyróżnienia,
- kryterium próby czasu, zachowania walorów przestrzennych i estetycznych pomimo degradacji będącej efektem technicznego zużycia lub rozwoju zagospodarowania miejsc przyległych,
- kryterium artystyczne,
- kryterium unikalności.

Dla gminy Dobra nie zostało wykonane opracowanie, w którym wytypowane byłyby dobra kultury współczesnej. Jednakże istnieją obiekty, które mogą spełniać niektóre z wyżej wymienionych kryteriów np. kryterium tradycji miejsca czy kryterium symbolu w ujęciu ogólnym i historycznym. Do takich obiektów zaliczono:

- willa Cербstów w Dobrej, jako przykład architektury „dworkowej” lat dwudziestych XX wieku, z oryginalną elewacją frontową i dachem krytym dachówką karpiówką,
- pomnik - lapidarium w miejscu pierwotnej nekropolii, upamiętniający środowisko żydowskie miasta i gminy Dobra,
- Szkoła Podstawowa w Dąbrowicy, jako przykład obiektu, który został w całości zbudowany z tradycyjnego materiału budowlanego tego rejonu - kamienia poddębickiego.

7.3. Wykorzystanie dziedzictwa kulturowego dla rozwoju turystyki

Turystyka kulturowa traktowana, jako jedna z gałęzi gospodarki, jest potencjałem służącym wzrostowi konkurencyjności dla turystyki, inwestorów i samych mieszkańców. Dlatego warto tworzyć produkty turystyczne oparte o szeroki wachlarz atrakcji m.in.: przyrodniczy, kulturowy, rekreacyjny czy zdrowotny.

Obiekty kulturowe warto, poprzez aktywną ochronę, wykorzystać dla podniesienia atrakcyjności szlaków turystycznych, czy miejsc pobytowych. Na terenie gminy Dobra można stworzyć lokalny system szlaków turystyczno-kulturowych (patrz mapa 2.), które przebiegać mogą przez tereny, na których zlokalizowane są ciekawe architektoniczne obiekty zabytkowe, widoczne w terenie stanowiska archeologiczne, miejsca pamięci narodowej lub obiekty, które przedstawiają wysoką wartość historyczną związaną z kulturą tradycyjną.

Szlaki rowerowe krajobrazowo – kulturowe mogą stanowić fragmenty proponowanej pętli rowerowej biegnącej przez gminę. Szlaki te mogą się pokrywać lub przecinać. Wyznaczenie szczegółowe przebiegu szlaków w terenie może nastąpić w odrębnych opracowaniach, dotyczących turystyki w gminie Dobra. Proponowane tematyczne szlaki turystyczne to:

- **Szlak Wyznań**, łączący zabytkowe cmentarze gminy, początkiem może być lapidarium na miejscu pierwotnej nekropolii wyznania mojżeszowego

w Dobrej, kolejne miejsca przystankowe to cmentarze ewangelickie w Dobrej, Młynach Piekarskich i miejscowości Czyste, rzymsko-katolickie w Dobrej i Skęczniewie oraz drugi cmentarz żydowski na obrzeżach miasta Dobra, w szlak ten wtrócić **Szlak Pamięci Narodowej**, gdyż większość miejsc upamiętniających wydarzenia związane z historią Polski i gminy znajduje się na terenach cmentarzy,

- **Szlak EMAUS** biegnący drogą tradycyjnej wielkanocnej procesji,
- **Szlak dobrskich krzyży i kapliczek przydrożnych**, może stanowić rozszerzenie szlaku EMAUS,
- **Szlak dobrskich zabytków**, biegnący przez miejscowości, w których znajdują się najciekawsze obiekty zabytkowe np.: w Dobrej, Linnem, Miłkowicach, Mikulicach, Skęczniewie, układy przestrzenne w Dobrej, Skęczniewie, Piekarach i Woli Piekarskiej, miejsca pamięci narodowej w Dobrej, Miłkowicach czy Skęczniewie,
- **Szlak krajobrazowy obiektów obronnych z czasów II wojny światowej**, szlak biegnący drogami, które przecinają lub biegną w pobliżu miejsc, gdzie zachowały się pozostałości umocnień przeciwpancernych, na szlaku tym warto zaznaczyć miejsce ostatniego schronienia oddziału partyzanckiego dowodzonego przez Eugeniusza Kokolskiego zwanego „Groźnym”, które upamiętnia krzyż w lasach w okolicach wsi Czyste,
- **Szlak budownictwa z kamienia poddębickiego** biegnący przez miejscowości, gdzie zachowały się budynki z kamienia poddębickiego.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

8.1. Rozwój sieci drogowej

Gmina Dobra położona jest przy wschodniej granicy województwa wielkopolskiego w bezpośrednim sąsiedztwie województwa łódzkiego.

Droga krajowa nr 83 łączy cztery miasta: Turek, Dobrą, Wartę i Sieradz. Znaczenie drogi ogranicza się do obsługi miejscowości położonych na jej przebiegu, lecz poprzez połączenie z drogą krajową nr 72 Konin – Turek – Uniejów zapewniony jest dojazd do węzła autostradowego „Żdźary”, a poprzez drogę wojewódzką nr 470 Kalisz – Turek – Koło, do węzła autostradowego „Koło” na autostradzie A2. Dodatkowo droga nr 83, jako jedyna, zapewnia dostępność Zbiornika Jeziorsko z sieci dróg krajowych.

Dla zapewnienia większego bezpieczeństwa drogowego i zmniejszenia uciążliwości związanej z ruchem pojazdów ciężarowych w obszarze miasta Dobra, planuje się nowy przebieg odcinka drogi krajowej nr 83 po stronie zachodniej, jako

obwodnicy miasta, z dwoma skrzyżowaniami na początku i końcu obwodnicy. Dla nowego odcinka drogi przyjmuje się klasę techniczną GP (główną ruchu przyspieszonego).

Wyznacza się obszar priorytetu dla budowy obwodnicy drogowej, wrysowany na planszy kierunkowej studium, jako narzędzia rozstrzygającego o sposobie zagospodarowania. W przypadku rozpatrywania lokalizacji innych inwestycji w granicach przedmiotowego obszaru, priorytetem jest zabezpieczenie przebiegu drogi.

Na terenach użytkowanych rolniczo, objętych obszarem priorytetu dla tej inwestycji drogowej, wskazane jest wzmocnienie rezerwacji terenu w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowy przebieg drogi oraz granice pasa drogowego zostaną określone przez zarządcę drogi po opracowaniu stosownej dokumentacji.

Po realizacji obwodnicy istniejący odcinek drogi krajowej na terenie miasta wymagać będzie przeklasyfikowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W przypadku rozważania lokalizacji innych inwestycji w przedmiotowym obszarze, należy:

- należy dążyć do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obwodnicę drogową Dobrej,
- do czasu opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obwodnicy drogowej Dobrej, lokalizacje jakichkolwiek inwestycji w przedmiotowym obszarze oraz w jego sąsiedztwie wymaga akceptacji GDDKiA.

Natomiast po zrealizowaniu obwodnicy tereny, które wyznaczone były, jako obszar priorytetu, a niewykorzystane w realizacji tej inwestycji, będą przypisane do odpowiednich, wyznaczonych na planszy kierunków w studium stref polityki przestrzennej.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 83 uwzględnić należy zasięg zagrożeń i uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących terenów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska przyrodniczego.

Przepisy z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.) dopuszczają wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości drogi pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym podawane są w Raportach o oddziaływaniu na środowisko dla odcinków dróg o porównywalnym natężeniu ruchu. Na tej podstawie dla drogi krajowej nr 83 stosuje się odległości: min 90 metrów dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami na pobyt ludzi.

Odległość obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi zgodnie z Ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007r. Nr 19 poz. 115 ze zm.) wynosi min 25 metrów.

Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej. Obsługę komunikacyjną terenów sąsiadujących zapewni układ pozostałych dróg z możliwością włączenia na istniejących skrzyżowaniach.

Lokalizacja oraz właściwe parametry techniczne urządzeń technicznych w postaci naziemnych lub podziemnych przejść dla zwierząt na przebiegu planowanej obwodnicy miasta Dobra w ciągu drogi nr 83, zostaną określone w projekcie budowlanym inwestycji drogowej.

Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi należy prowadzić poza liniami rozgraniczającymi pasy drogowe drogi krajowej.

Drogi wojewódzkie

Utrzymuje się istniejące granice pasów drogowych dla dróg wojewódzkich nr 471 i 478 oraz parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G. Regulacja linii rozgraniczających drogę będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy dróg.

Należy dążyć do przystosowania dróg wojewódzkich do ruchu pojazdów o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi napędowej do 10 ton.

Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości dróg, określonym w przepisach odrębnych.

Poza obszarem zabudowanym obiekty budowlane wzdłuż dróg wojewódzkich należy lokalizować w odległości co najmniej 20 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni, przy docelowej szerokości jezdni wynoszącej 7 metrów.

Obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować w odległości co najmniej 8 metrów na terenach zabudowy miast i wsi oraz 20 metrów poza terenami zabudowy, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

Dostępność dróg wojewódzkich z przyległych terenów należy zapewnić poprzez wewnętrzne układy komunikacyjne, a w przypadku ich braku za pomocą istniejących zjazdów. Nie należy generować dodatkowych zjazdów na drogę wojewódzką.

Nie dopuszcza się lokalizacji parkingów w pasie drogowym dróg wojewódzkich.

Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi należy prowadzić poza liniami rozgraniczającymi pasy drogowe dróg wojewódzkich. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym w celu przejścia poprzecznego lub wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

Drogi powiatowe

Obiekty budowlane należy lokalizować w odległości co najmniej 8 metrów od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenach zabudowy miast i wsi, a 20 metrów poza terenami zabudowy.

Infrastrukturę techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi należy prowadzić poza liniami rozgraniczającymi pasy drogowe dróg powiatowych.

Drogi gminne

Drogi gminne i drogi wewnętrzne zapewniają obsługę komunikacyjną terenów przyległych do dróg powiatowych. Na rysunku Studium przedstawiono najważniejsze drogi spełniające funkcję dróg gminnych.

Przebudowa istniejących dróg oraz ewentualna budowa nowych odcinków na terenie miasta powinna nawiązywać do przekroju ulicznego pasa drogowego wyposażonego w chodniki oraz pasy zieleni.

Drogi rowerowe

System dróg rowerowych na terenie gminy powinien obejmować ścieżki rowerowe w ciągach dróg, wytyczone szlaki rowerowe, a także drogi wewnętrzne służące wewnętrznej komunikacji w gminie.

Proponowany przebieg szlaków rowerowych przedstawiono na mapie nr 2.

Ponadto należy przewidzieć realizację ścieżki rowerowej wzdłuż drogi krajowej nr 83.

Miejsca postojowe

W związku z systematycznym wzrostem ruchu samochodowego należy przewidzieć realizację kolejnych miejsc postojowych w mieście Dobra w najbliższym otoczeniu Placu Wojska Polskiego.

Wyznaczenie miejsc postojowych związanych z obiektami usługowymi i obiektami użytku publicznego nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

8.2. Komunikacja zbiorowa

Podstawową organizację funkcjonowania komunikacji zbiorowej opierać należy na przewozach autobusowych realizowanych przez koncesjonowane przedsiębiorstwo komunikacji zbiorowej. Na dzień dzisiejszy w gminę obsługuje przewoźnik PKS Turek.

9. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

9.1. Zaopatrzenie w wodę

Zaopatrzenie gminy w wodę odbywać się będzie z istniejącego gminnego systemu wodociągowego oraz istniejących ujęć i Stacji Uzdatniania Wody.

Docelowe inwestycje wodociągowe na terenie gminy powinny zmierzać do konieczności połączenia istniejących systemów wodociągowych w jeden duży wodociąg systemowy. W pierwszej kolejności należy doprowadzić do połączenia systemu wodociągowego pracującego w oparciu o ujęcie Piekary wraz z wodociągiem zaopatrywanym przez ujęcie w Dobrej. Powyższe połączenie dwóch systemów wodociągowych umożliwi jednocześnie zwodociągowanie wsi Chrapczew.

Przyjmując, że łączna wydajność komunalnych ujęć wody i stacji wodociągowych na terenie gminy wynosi około 1310 m³/d, pozwoli to na zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych około 8400 mieszkańców.

Wykonanie w/w inwestycji wodociągowych oraz bieżące remonty sieci i stacji wodociągowych zapewnią dostawę wody dla wszystkich mieszkańców gminy

zamieszkałych w zwartych wsiach i osiedlach. Dla oddalonych osad przewiduje się zaopatrzenie w wodę na dotychczasowych warunkach, tj. z lokalnych lub indywidualnych ujęć wód.

9.2. Odprowadzanie ścieków

Kanalizacja sanitarna

Docelowo, zgodnie z opracowanym programem kanalizacji sanitarnej dla miasta Dobra oraz Studium wykonalności kanalizacji sanitarnej, miejscowości z terenu gminy przewidziane do skanalizowania odprowadzać będą ścieki bytowe systemem kanalizacji grawitacyjno-pompowej do istniejącego systemu kanalizacyjnego znajdującego się na terenie miasta i dalej do oczyszczalni ścieków w Dobrej. Wyróżnić można sześć zlewni: Ostrówek, Linne, Dobra i Długa Wieś, Chrapczew, Mikulice oraz Żeronice i Ugory.

Ponadto, w celu sprawnego uruchamiania nowych terenów mieszkaniowych, przemysłowych i usługowych na terenie miasta i gminy, należy przewidzieć, budowę sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenie gminy zachowuje się oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w miejscowości Skęczniew, należąca do Domu Pomocy Społecznej i Rejonowego Zakładu Gospodarki Wodnej.

Wsie posiadające ekstensywną zabudowę i małą liczbę mieszkańców winny ścieki bytowe zagospodarować w sposób indywidualny poprzez gromadzenie ich w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub poprzez zastosowanie w gospodarstwach domowych i innych znaczących obiektach, przydomowych oczyszczalni ścieków działających w oparciu o procesy beztlenowej fermentacji, zachodzące w szczelnym zbiorniku gnilnym, skąd mogą być rozprowadzone systemem drenarskim po terenie działki zgodnie z przepisami odrębnymi. Ścieki gromadzone w szczelnych zbiornikach bezodpływowych winny być wywożone na punkt zlewczy ścieków znajdujący się na terenie komunalnej oczyszczalni ścieków.

W związku z wyznaczeniem aglomeracji ściekowej Dobra (Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 1895/06 z dnia 11 września 2006r., Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 153, poz. 3667), gmina zobowiązała się do roku 2015 do wyposażenia aglomeracji w systemy kanalizacji zbiorczej i oczyszczalnię ścieków.

Kanalizacja deszczowa

Celem poprawy stanu czystości wód powierzchniowych należy przewidzieć oczyszczanie wód opadowych. Szczególnie dotyczy to większych jednostek osadniczych o zwartej zabudowie, gdzie koncentracja wód opadowych lub roztopowych jest największa z uwagi na umocnione nawierzchnie dróg, placów, powierzchni dachowych.

Z tego względu, należy na nieskanalizowanych obszarach zaprojektować dodatkowe kanały, zwłaszcza na obszarach o zwartej zabudowie. W przypadku terenów, które zostaną objęte rozbudową sieci kanalizacyjnych, należy przewidzieć budowę sieci rozdzielczej, ze wskazanym podczyszczaniem wód opadowych lub

roztopowych przed ich zrzutem do odbiornika. Wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy mieszkaniowej należy zagospodarować w obszarze poszczególnych działek.

9.3. Elektroenergetyka

W ramach rozwoju sieci przesyłowej przewiduje się w kolejnych latach w kraju budowę nowych obiektów energetycznych wysokich (WN) i najwyższych napięć (NN). W obowiązującym aktualnie planie działań w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym PSE Operator S.A., przewiduje się budowę linii przesyłowej NN o napięciu 400kV relacji Pątnów-Rogowiec, w dwóch wariantach. Najbardziej korzystny, z punktu widzenia gminy jest wariant o przebiegu bardziej na południe, pomiędzy miejscowościami Piekary i Łęg Piekarski, który został przedstawiony na planszy kierunkowej studium. Trasa odcinka ww. linii zlokalizowana będzie na terenie gminy Dobra w środkowej jej części i przebiegać będzie z zachodu na wschód przez sołectwa Żeronice, Ugory, Moczydła, Dąbrowica, Zagaj, Stawki, Januszówka, Piekary, Łęg Piekarski, Skęczniew.

Wzdłuż tej linii wyznaczony jest pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania terenu. Po wybudowaniu przedmiotowej linii należy zapewnić dostępność do niej celem wykonywania prac związanych z jej utrzymaniem, eksploatacją i przebudową.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach, odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych- jeżeli nie spowoduje to przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
- należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
- nie wolno tworzyć hałd i nasypów w pasie technologicznym linii oraz nie należy sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości 16,5 metra od osi linii w obu kierunkach,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii,
- lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga ustalenia z właścicielem linii.

Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się budowę linii elektroenergetycznej 400kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV, która zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii.

Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

Utrzymuje się trasę przebiegu dla projektowanej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110kV do projektowanej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15kV – GPZ Dobra od istniejącej linii WN 110kV relacji Elektrownia Adamów – GPZ Poddebice. Linia ta przewidziana jest w planach Energia Operator S.A. Oddział w Kaliszu.

Wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych WN 110kV, SN 15kV należy uwzględnić pasy technologiczne, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dla których obowiązują ograniczenia użytkowania terenu. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przewidywać dostępność do linii elektroenergetycznych celem wykonywania prac związanych z jej utrzymaniem, eksploatacją i przebudową.

Właściciel dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej powinien mieć na względzie bieżącą modernizację istniejących sieci i urządzeń energetycznych. Powyższe czynności powinny mieć na celu poprawę ciągłości zasilania, obniżenie awaryjności sieci i urządzeń oraz poprawę parametrów dostarczanej energii elektrycznej. Zlokalizowane na terenie gminy stacje transformatorowe wskazują na istniejące rezerwy mocy, sprzyjające nowym przyłączeniom odbiorców do sieci energetycznej niskich napięć (nn).

W ramach dalszych działań na sieciach średniego i niskiego napięcia przewiduje się działania polegające na:

- modernizacji i wymianie stacji transformatorowych SN/nn,
- modernizacji napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia w celu dostosowania ich do zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną,
- wymianie w miarę potrzeb przewodów gołych w liniach napowietrznych SN 15kV na przewody izolowane i niepełno izolowane – odcinki przebiegające przez tereny zalesione.

Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością operatora systemu dystrybucyjnego na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi. Koszty związane z przebudową sieci elektroenergetycznych poniesie podmiot wchodzący w kolizję.

Zaopatrzenie nowych terenów inwestycyjnych, wyznaczonych na rysunku studium strefach, w energię elektryczną postuluje się zapewnić z istniejącej na terenie gminy sieci elektroenergetycznej poprzez jej rozbudowę na warunkach określonych

przez właściciela sieci, z uwzględnieniem na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dostępności terenów inwestycyjnych do istniejących sieci oraz rezerwując tereny dla projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

9.4. Gaz i rurociąg paliwowy

W najbliższym okresie Wielkopolska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. nie planuje rozbudowy sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie gminy.

Zatwierdzony przez Urząd Regulacji Energetyki „Plan Rozwoju Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM Sp. z o.o. na lata 2008-2013” nie zakłada rozbudowy przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na analizowanym obszarze.

PGNiG Zielona Góra nie posiada utworzonych obszarów i terenów górniczych w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego ani urządzeń technicznych na terenie gminy Dobra. Oddział w Zielonej Górze nie planuje realizacji nowych inwestycji na terenie gminy. Gmina nie jest objęta koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

W przypadku budowy sieci gazowych wysokiego i średniego ciśnienia na terenie gminy, realizowane one będą w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

Zachowuje się przebieg rurociągu paliwowego o średnicy 400 mm relacji Płock – baza paliw w Ostrowie Wielkopolskim, wybudowanego w 2002 roku, od którego obowiązuje pas technologiczny wolny od zabudowy o szerokości 12,0 metrów od osi rurociągu, z możliwością jego przebudowy oraz prowadzenia prac konserwacyjnych.

9.5. Energetyka ciepła

Ze względu na wysokie koszty budowy systemów ciepłowniczych oraz dominujące budownictwo niskie, nie przewiduje się powstania systemu ciepłowniczego na terenie gminy. Nie można jednak wykluczyć powstawania nowych lokalnych kotłowni olejowych, węglowych, czy też na biomasę lub biogaz obsługujących pojedyncze zespoły budynków. Będą to jednak systemy zbiorowego centralnego ogrzewania, a nie sieć ciepłownicza.

Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno) oraz alternatywne źródła energii

9.6. Telekomunikacja

W zakresie sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zakłada się zachowanie istniejących sieci i urządzeń z możliwością ich przebudowy i rozbudowy oraz dalszy rozwój sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na powyższe usługi.

9.7. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami w gminie wynika z nadrzędnych założeń i ustaleń zawartych w Krajowym Planie Gospodarki Odpadami oraz Planie Gospodarki Odpadami w Województwie Wielkopolskim.

Główny kierunek rozwoju systemu gospodarki odpadami na terenie gminy to dążenie do realizacji założeń opracowanego przez Związek dla swoich członków Wspólnego Planu Gospodarki Odpadami. Przewiduje się w nim minimalizację odpadów komunalnych oraz pozostałych, a także wdrażanie nowoczesnych systemów ich odzysku i unieszkodliwiania.

Działania dotyczące problematyki gospodarki odpadami winny skupić się dodatkowo na dalszej poprawie standardu świadczonych usług, m.in. poprzez zwiększenie częstotliwości odbioru odpadów.

Zlokalizowane na terenie gminy składowisko odpadów jest obecnie zamknięte. Jego teren wymaga rekultywacji, co zapisane zostało w WPGO.

Gmina Dobra będąc członkiem Związku Komunalnego Gmin „CZYSTE MIASTO, CZYSTA GMINA” dostarcza odpady komunalne i pozostałe, ze swojego terytorium w sposób selektywny do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w Prażuchach Nowych w gminie Ceków Kolonia, gdzie poddawane są procesom odzysku (sortowanie, kompostowanie). Odpady komunalne unieszkodliwiane są wyłącznie przez składowanie.

Pozostałe odpady wytwarzane na terenie gminy, a więc odpady wielkogabarytowe oraz odpady budowlane według założeń WPGO zbierane i odbierane są w zależności od potrzeb w wyznaczonych miejscach na terenach lub w pobliżu nieruchomości, gdzie powstały. Odpady niebezpieczne z gospodarstw domowych będą odbierane zgodnie z ustalonym harmonogramem przez mobilny punkt zbierania odpadów niebezpiecznych, a następnie dostarczane do magazynowania w ZUOK „Orli Staw” przed przekazaniem do utylizacji firmom specjalistycznym.

W WPGO została również ujęta, ważna kwestia powstawania odpadów w miejscach nasilonego pobytu turystów. Przewiduje się poprzez ustawianie pojemników do zbiórki opakowań oraz odpadów żywnościowych i zobowiązanie przedsiębiorców świadczących odpowiednie usługi na terenach turystycznych do systematycznej obsługi tej zbiórki.

Natomiast zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych należy prowadzić w granicach działki budowlanej z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W roku 2010 uchwalono aktualizację Wspólnego Planu Gospodarki Odpadami. Aktualizacja przygotowana jest na lata 2009-2012 z perspektywą na lata 2013-2020. Jej główne założenia to:

1. zwiększenie udziału odzysku z odpadów komunalnych,
2. zwiększenie ilości zbieranych selektywnie odpadów niebezpiecznych występujących w strumieniu odpadów komunalnych,
3. zmniejszenie ilości odpadów unieszkodliwianych przez składowanie,

4. rekultywacja zamkniętego składowiska odpadów w Chrapczewie oraz pozostałych nieczynnych składowisk na terenie działania Związku,
5. rozbudowa infrastruktury technicznej selektywnego zbierania, przetwarzania oraz odzysku, w tym recyklingu odpadów z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej w celu zwiększenia poziomu odzysku tej grupy odpadów,
6. realizacja programu edukacji ekologicznej społeczeństwa.

Zakłada się, że w gminie Dobra do roku 2020 liczba wytwarzanych odpadów komunalnych wrośnie o około 15 %.

9.8. Urządzenia hydrotechniczne

W gminie Dobra planuje się budowę urządzeń małej retencji na podstawie opracowanego w roku 2005 przez Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu *Programu budowy urządzeń małej retencji wód powierzchniowych do 2015 r. z uwzględnieniem potrzeb obszarowych małej retencji, warunków efektywności ekonomicznej* (tom 4 opracowania „Mała retencja wodna na terenie województwa wielkopolskiego. Aktualizacja”). Program ten uzyskał w roku 2005 pozytywną opinię Zarządu Województwa i Sejmiku Województwa Wielkopolskiego. Został również pozytywnie zaopiniowany przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu oraz Wydział Środowiska i Rolnictwa Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Planowane urządzenia to przede wszystkim jazy, zastawki, przepusty z piętrzeniem, których zestawienie przedstawiono w tabelach 1 i 2.

Celowe piętrzenie wody w rowach i ciekach pozwala na zgromadzenie znacznych rezerw wody, które w naturalny sposób wpływają na podniesienie zwierciadła wód gruntowych. Tworzone są w ten sposób określone zasoby dyspozycyjne, możliwe do wykorzystania dla nawodnień głównie użytków zielonych.

Przegrodzenie rzeki wiąże się jednak z ingerencją w naturalny ekosystem wodny, skala takich przedsięwzięć nie ogranicza się tylko do samych koryt cieków, ale dotyczy również obszarów leżących w ich zlewniach, proces ten powoduje zakłócenie swobodnego przepływu ryb. Budowa i odbudowa większości urządzeń piętrzących związana jest z wykonaniem przy nich przepławek dla ryb. Wykonanie urządzeń piętrzących realizowane jest od ujścia w górę rzeki, w celu sukcesywnego udroźnienia rzeki dla migracji ryb, zwłaszcza dwuśrodowiskowych.

W gminie planuje się ponadto w latach 2012 - 2015 realizację 4 stawów na terenach leśnych.

**Tabela 2. Gmina Dobra -
Zestawienie planowanych budowli piętrzących na ciekach w latach 2012 - 2015**

Nazwa rzeki	km	Rodzaj budowli	Światło B [m]	H [m]	Retencja korytowa [tyś. m ³]
Teleszyna Górna	12 + 600	jaz	4,00	4,00	4,72
	16 + 100	jaz	4,00	4,00	2,41
	19 + 700	jaz	3,00	3,00	4,92
	9 + 060	PP - 11	2,40	2,00	5,15
	11 + 930	PP - 11	2,40	2,00	2,05
	14 + 720	PP	2,40	2,00	2,61
	15 + 580	PP - 11	2,40	2,00	1,60
	16 + 480	PP - 11	2,40	2,00	2,78
	17 + 508	PP - 11	1,20	2,00	4,10

**Tabela 3. Gmina Dobra-
Zestawienie projektowanych budowli piętrzących na terenach leśnych w latach 2009 – 2011**

Rodzaj obiektu malej retencji	Miejscowość	Nadleśnictwo	Nazwa cieku	Nazwa cieku podstawowego/ głównego	Retencja korytowa na rowie [m]
Przepust z zastawką	Kaczka	Turek	KK I	Trzemeszka	50
Zastawka	Kaczka	Turek	rów - starorzecze		160
Zastawka	Kaczka	Turek	rów - starorzecze		160
Zastawka	Kaczka	Turek	KK I		160
Zastawka	Linne	Turek	J	Teleszynka	220
Zastawka	Chrapczew	Turek	G		500
Przepust z zastawką	Chrapczew	Turek	G		500
Zastawka	Chrapczew	Turek	rów		80
Zastawka	Stefanów	Turek	rów	Struga Mikulicka	60
Zastawka	Stefanów	Turek	E III		60
Zastawka	Stefanów	Turek	E		160
Zastawka	Stefanów	Turek	rów		80

Na podstawie informacji Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu - Rejonowego Oddziału w Koninie, w miejscowości Młyny Piekarskie planuje się ponadto wykonanie kanału przerzutowego, łączącego Strugę Spicimierską z rzeką Kaczka. Projektowany kanał stanowić będzie element

przedsięwzięcia „Przerzut wody ze Zbiornika Jeziorsko w lewobrzezną dolinę rzeki Warty”.

10. Odnawialne źródła energii

Na terenie gminy Dobra wyznaczono strefę potencjalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych, która spełnia wypracowane w fazie projektowej kryteria lokalizacyjne – w okolicach Żeronic.

Elektrownie wiatrowe należy lokalizować w takiej odległości od istniejących i projektowanych terenów wymagających ochrony akustycznej, która gwarantuje zachowanie na tych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu lub w odległości mniejszej, ale przy zastosowaniu środków ograniczających emisję hałasu co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

W lokalizacji elektrowni wiatrowych wskazane jest uwzględnić również „Tymczasowe wytyczne dotyczące oceny oddziaływania elektrowni wiatrowych na nietoperze” przygotowane przez Polskie Towarzystwo Ochrony Przyrody „Salamandra” oraz Porozumienie dla Ochrony Nietoperzy (wersja II, grudzień 2009), które szerzej opisane zostały w części uwarunkowań studium w rozdziale 14.4.3.

11. Obszary wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W gminie nie przewiduje się terenów, dla których w najbliższej przyszłości przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednakże ze względu na konieczność zabezpieczenia istotnych interesów gminy wskazane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na:

- obwodnicę drogową Dobrej – w celu zarezerwowania terenu,
- tereny intensywnego rozwoju rekreacji, w tym ośrodków sportów wodnych w rejonie Zbiornika Jeziorsko,
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- tereny zainwestowane, odznaczające się szczególnymi walorami zabudowy, takie jak rejon śródmieścia Dobrej, układy ruralistyczne Skęczniewa, Piekar i Woli Piekarskiej- w celu zapewnienia możliwości kontynuacji zabudowy harmonizującej z krajobrazem,
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych.

12. Synteza ustaleń studium – uzasadnienie przyjętych rozwiązań

12.1. Synteza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego

Główne uwarunkowania Gminy Dobra wynikają z:

- dotychczasowego zainwestowania,

- dotychczasowego przeznaczenia terenu,
- potencjału środowiska przyrodniczego,
- potencjału społecznego, gospodarczego i technicznego gminy.

Uwarunkowania stanowiące podstawę rozwoju gminy to:

- potencjał społeczny, gospodarczy i techniczny gminy,
- duże walory i zasoby środowiska przyrodniczego,
- korzystne położenie w stosunku do Zbiornika Jeziorsko, oddziałującego aktywnie na otoczenie, zwłaszcza w aspekcie rozwoju turystyki i rekreacji.

Do najważniejszych uwarunkowań ograniczających rozwój gminy należą:

- obszary przyrodnicze objęte formami ochrony prawnej,
- brak silnych stymulatorów rozwoju,
- znaczna odległość od dużych ośrodków miejskich,
- drugorzędne połączenia drogowe.

12.2. Synteza kierunków zagospodarowania przestrzennego

12.2.1. Główne cele polityki przestrzennej

Podstawowe cele polityki przestrzennej zawarte w Studium są rozwinięciem Strategii rozwoju Gminy Dobra. Określono w niej priorytety samorządu w działaniach na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

Biorąc pod uwagę wszystkie zdefiniowane uwarunkowania rozwoju gminy, w Strategii sformułowano następującą deklarację:

*„GMINA DOBRA DBA O PODNOSZENIE STANDARDU ŻYCIA
MIESZKAŃCÓW POPRZEZ ROZWÓJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I
SPOŁECZNEJ ORAZ STWORZENIE KORZYSTNYCH WARUNKÓW DLA
PARTNERÓW GOSPODARCZYCH.
PRIORYTETEM W TEJ DZIAŁALNOŚCI JEST OCHRONA ŚRODOWISKA,
PRZYJEDNOCZESNYM WYKORZYSTANIU WALORÓW PRZYRODNICZYCH DLA
PROPAGOWANIA TURYSTYKI I REKREACJI”.*

Cele polityki przestrzennej Gminy zawarte w Studium nawiązują do celów zapisanych w Strategii Rozwoju Gminy.

I. rozwój infrastruktury technicznej poprzez:

- wprowadzenie nowoczesnych i ekologicznych rozwiązań w tej dziedzinie;
 - zapewnienie odpowiedniego standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną na terenie całej gminy;

II. wspieranie lokalnej gospodarki poprzez:

- zwiększenie dywersyfikacji lokalnej gospodarki, a co za tym idzie zwiększenie zatrudnienia w przemyśle i usługach;
- zwiększenie aktywności gospodarczej mieszkańców;
- tworzenie kompletnej oferty terenów inwestycyjnych;

- rozwój funkcji turystycznych;
- III. rozwój szkolnictwa i usług dla mieszkańców poprzez:
 - zapewnienie jak najlepszego poziomu edukacji podstawowej;
 - dostęp do wysokiej jakości usług, jak najbliżej miejsca zamieszkania.

12.2.2. Zakres kierunków rozwoju przestrzennego gminy

Dla realizacji przyjętych szczegółowych celów polityki przestrzennej, w Studium określono:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy;
- kierunki zmian w przeznaczeniu terenów;
- kierunki rozwoju budownictwa mieszkaniowego, infrastruktury społecznej oraz aktywności gospodarczej, w tym kierunki i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów;
- kierunki rozwoju komunikacji oraz infrastruktury technicznej, w tym rozwoju odnawialnych źródeł energii;
- kierunki działań związane z ochroną środowiska przyrodniczego;
- kierunki działań związane z ochroną dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz gospodarki leśnej;
- kierunki wskazane do sporządzenia planów zagospodarowania przestrzennego;
- zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- obszary wymagające przekształceń, rewaloryzacji, rehabilitacji lub rekultywacji.

12.2.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej

Uwzględniając uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, uwarunkowania społeczno-gospodarcze, a także pełnione przez gminę funkcje, proponowane zmiany koncentrują się w następujących kierunkach:

- dalszy rozwój przestrzenny i funkcjonalny miasta Dobra, jako podstawowego ośrodka mieszkaniowego i usługowego w gminie, a także miejscowości położonych w sąsiedztwie Dobrej (Długa Wieś, Linne, Chrapczew) tworzących z miastem pasmo rozwojowe gminy;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jakościowych i możliwości rozwijania funkcji związanych z turystyką i rekreacją;
- jak najlepsze wykorzystanie użytków rolnych (na których prowadzona jest gospodarka rolna) z możliwością ograniczenia rozwoju przestrzennego zainwestowania i przekształceń w zabudowie mieszkaniowej;
- zalesienie terenów o najsłabszych gruntach, a także rozbudowa systemu zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, przywodnych i przydrożnych w celu jego optymalizacji przestrzennej.

12.2.4. Główne funkcje terenów

Dla określenia kierunków rozwoju przestrzennego gminy i zasad rozwoju wprowadzono podział na strefy polityki przestrzennej, zilustrowany na planszy kierunków studium, wydzielając 3 kategorie obszarów. W poszczególnych strefach wyszczególniono dodatkowo podstrefy w celu dokładniejszego określenia i podkreślenia preferencji lokalizacyjnych tych miejsc. Wyodrębnione strefy to:

- **I – strefa zurbanizowana** o przewadze terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i techniczno- produkcyjnej, z terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. W tej strefie wyznaczono dodatkowo podstrefy z przesądzonym priorytetowym kierunkiem rozwoju. Są to:
I M – priorytet rozwoju mieszkalnictwa,
I P – priorytet rozwoju przemysłu;
- **II – strefa rolna** o przewadze terenów użytkowanych rolniczo, z terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. W tej strefie wydzielono również podstrefę (II SR) związaną z możliwością lokalizowania zabudowy letniskowej oraz innych form zabudowy związanej z rozwojem turystyki i rekreacji;
- **III – strefa przyrodnicza** o przewadze terenów zieleni, w tym lasów, łąk, wód i terenów podmokłych, z terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. W strefie tej znalazły się również obszary przewidziane w studium do zalesień, a także podstrefa (III SR) związana z możliwością lokalizowania zabudowy letniskowej.

12.2.5. Obszary wskazane do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy nie wyznacza się terenów, dla których w najbliższej przyszłości przewiduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednakże ze względu na konieczność zabezpieczenia istotnych interesów gminy wskazane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na:

- obwodnicę drogową Dobrej – w celu zarezerwowania terenu,
- tereny intensywnego rozwoju rekreacji, w tym ośrodków sportów wodnych w rejonie Zbiornika Jeziorsko,
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
- tereny zainwestowane, odznaczające się szczególnymi walorami zabudowy, takie jak rejon śródmieścia Dobrej, układy ruralistyczne Skęczniewa, Piekar i Woli Piekarskiej - w celu zapewnienia możliwości kontynuacji zabudowy harmonizującej z krajobrazem,
- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych.

12.2.6. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym

Studium uwzględnia cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Plan Województwa dla Gminy zakłada realizację obejścia drogowego dla miejscowości Dobra w ciągu drogi krajowej nr 83 i dostosowanie klasy do głównej (G). Inną inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartą w Planie Województwa jest budowa GPZ w miejscowości Dobra.

Inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym może być planowana Kolej Dużych Prędkości (KDP) Wrocław /Poznań – Łódź – Warszawa, tzw. „Y”. Po opracowaniu Studium wykonalności KDP i wyborze wariantu możliwe będzie wprowadzenie przebiegu trasy do Studium gminy w odrębnym trybie jego aktualizacji. Na obecnym etapie nie zarejestrowano przebiegu trasy na rysunku Studium gminy, stosownie do ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego uchwalonym 26 kwietnia 2010 roku.

Natomiast w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, Studium zakłada, że inwestycje tego typu lokalizuje się w strefach zurbanizowanych poszczególnych wsi. W szczególnych przypadkach dopuszcza się również lokalizację w innych strefach, ale pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych stref.

12.3. Uzasadnienie

Przyjęte w studium kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz ustalenia strategii rozwoju miasta i gminy Dobra.

Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu poprawy jakości życia mieszkańców gminy.

Perspektywą na dalszy rozwój zarówno gminy Dobra jest dalszy rozwój turystyki i rekreacji indywidualnej oraz zbiorowej, przede wszystkim związany z wykorzystaniem Zbiornika Jeziorsko. Dodatkowo miejscowość Dobra skorzysta poprzez realizację nowej inwestycji – obwodnicy, która poprawi jakość powiązań komunikacyjnych, a co za tym idzie, stworzy szansę na rozwój usług i produkcji. Spowoduje to również odciążenie śródmieścia z ruchu tranzytowego.

Zaktualizowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobra, ma na celu przede wszystkim dostosowanie wytyczonych kierunków zagospodarowania przestrzennego do zaktualizowanych potrzeb wraz z określeniem możliwości potencjalnych zmian wykorzystania przestrzeni w zgodzie z przyjętymi celami rozwoju, poprzez wyznaczenie kolejnych potencjalnych terenów rozwojowych.

Zaktualizowano również uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz sieci infrastruktury.

Przyjęte kierunki mają na celu służyć rozwojowi gminy. Powyższe studium pozwoli stworzyć warunki egzystencji i rozwoju rolnictwa, ale także wyodrębnić ofertę atrakcyjnych terenów pod zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz inwestycyjnych z jednoczesnym zapewnieniem rozbudowy infrastruktury technicznej. Stworzy szansę dla promowania turystyki i rekreacji, które mogą stać się w przyszłości najważniejszą gałęzią gospodarki gminy.