



MIASTO I GMINA DĄBIE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- KIERUNKI -

Załącznik nr 3 do
Uchwały nr XI/63/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 września 2011r

TEKST JEDNOLITY

ZE ZMIANAMI WPROWADZONYMI UCHWAŁĄ NR XLIII/348/2022
RADY MIEJSKIEJ W DĄBIU Z DNIA 22 LUTEGO 2022 R

Dąbie – Warszawa
2010 – 2011

INSTYTUT GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA 03-728 WARSZAWA, UL. TARGOWA 45

ZMIANY: MGR INŻ. ARCH. ALEKSANDRA WOJCIECHOWSKA
MGR INŻ. ARCH. KATARZYNA WOJCIECHOWSKA
MGR INŻ. ANNA POŁATYŃSKA

II.1. WPROWADZENIE I UZASADNIENIE WPROWADZONYCH ROZWIĄZAŃ	4
II.2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	6
II.2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ	7
II.2.2. OCENA UWARUNKOWAŃ	14
II.2.3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	15
II.2.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	16
II.3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ WPRZEZNACZENIU TERENÓW	17
II.3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ	18
II.3.2. BILANS TERENU	23
II.4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPODZABUDOWY	23
II.4.1. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	30
II.4.2. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE	30
II.5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	30
II.5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY	31
II.5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY	31
II.5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI	31
II.5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	32
II.5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI	32
II.5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ	32
II.6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	33
II.6.1. USTALENIA DLA OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW	33
II.6.2. OBIEKTY I OBSZARY TYPOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU ZABYTKÓW	35
II.6.3. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH	36
II.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	37
II.7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU	37
II.7.2. KIERUNKI ROZWOJU PODSYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH	38
II.7.2.1. Rozwój komunikacji drogowej	38
II.7.2.2. Rozwój komunikacji zbiorowej	40
II.7.2.3. Transport ładunków	40
II.7.2.4. Ruch rowerowy i pieszy	40
II.7.2.5. Polityka parkingowa	41
II.7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	41
II.7.4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI	42
II.7.5. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE	43
II.8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	43
II.8.1. ELEKTROENERGETYKA	44
II.8.2. GAZOWNICTWO	45

II.8.3. CIEPŁOWNICTWO	46
II.8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ.....	46
II.8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI.....	47
II.8.6. GOSPODARKA ODPADAMI	48
II.8.7. SIECI TELEKOMUNIKACYJNE.....	48
II.8.8. RUROCIĄG PALIWOWY.....	48
II.9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELUPUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	48
II.10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	49
II.11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIEMIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	49
II.11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ IPODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.....	49
II.11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH OPOWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2	49
II.11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	49
II.12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH ILEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	50
II.13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	50
II.14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI IOSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	52
II.15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	53
II.16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCIGOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY(DZ.U. 1999 NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....	53
II.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI	53
II.18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	54
II.19. OBSZARY PROBLEMOWE.....	54

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II.1. WPROWADZENIE I UZASADNIENIE WPROWADZONYCH ROZWIĄZAŃ

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego¹. Dokument ten nie jest prawem miejscowym. Opracowywana zmiana Studium jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miejską w Dąbiu w 1999r. z uwzględnieniem celów rozwojowych wskazanych w Strategii zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Dąbie. W dokumencie dokonano aktualizacji przyjętych kierunków zmian, dostosowując je do istniejącego porządku prawnego oraz obecnych potrzeb i wymagań.

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy² dokument *Studium* składa się on z dwóch części uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część pierwszą – uwarunkowania, opisano w poprzednim tomie. Część drugą dokumentu – kierunki zagospodarowania przestrzennego, przedstawia niniejszy tom.

Zakres opisywanych zmian w strukturze przestrzennej określa art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W studium określa się w szczególności:

- 1) *kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;*
- 2) *kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;*
- 3) *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*
- 4) *obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
- 5) *kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
- 6) *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*
- 7) *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;*
- 8) *obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;*
- 9) *obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
- 10) *kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;*
- 11) *obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;*
- 12) *obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
- 13) *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów*

¹ Art. 9 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

² Rozp. Min. Inf. Z dnia 28 kwietnia 2004 Dz.U. 2004 nr 118 poz.1233

byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);

- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- 16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Dla zachowania pełnej zgodności opracowywanego dokumentu z wymogami ustawy, kolejne rozdziały tekstu odpowiadają punktom cytowanego ustępu.

Wg aktualnego brzmienia ustawy w studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

- a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
- b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) (uchylony)

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;

16) (uchylony)

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Zgodnie z wytycznymi zawartymi w Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Dąbie z uwagi na długie oczekiwanie właścicieli gruntów i inwestorów na zmiany planów należy w pierwszej kolejności uwzględniać ich uzasadnione wnioski. Dopiero po najpilniejszych jednostkowych zmianach planów, na które oczekują właściciele gruntów lub równolegle, zaleca się wykonywać dalsze zmiany w miarę posiadanych środków budżetowych dla całych lub większych fragmentów jednostek osadniczych. W załączniku do tej uchwały zatytułowanym: „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Dąbie, ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych i program ich sporządzania” napisano: *„W związku z ciągłymi zmianami technicznymi i nowymi technologiami, przetaczającą się przez Europę rewolucją w dziedzinie pozyskiwania energii, planowanie przestrzenne powinno być procesem ciągłym. Elastyczne i szybkie reagowanie na aktualne uwarunkowania, zmiana polityki przestrzennej zapisanej w studium oraz sporządzanie planów zagospodarowania przestrzennego dla realizacji nowych przedsięwzięć (...) każdorazowo przy uwzględnieniu celów strategicznych gminy, może nie hamując przedsiębiorczości, stwarzać niekonfliktowe pole dla jej rozwoju.”*

W związku ze zmieniającymi się uwarunkowaniami gospodarczymi powstały indywidualne potrzeby zmiany studium. Potrzeby te wynikają z planów rozwoju działalności gospodarczych w zakresie lokalizacji energetyki fotowoltaicznej. Tereny indywidualnych zmian kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano na załącznikach graficznych od nr 1 do nr 8 uchwały Nr XXIII/190/2020 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 22 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie. Uchwała o przystąpieniu do zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego objęto wybrane tereny w obrębach Cichmiana, Domanin, Karszew, Majdany, Rzuchów, Chełmno Parcele, Tarnówka Duża, Tarnówka Wiesiołowska, Wiesiołów o powierzchni wynoszącej ok. 221 ha, co stanowi ok. 1,7% powierzchni gminy. Z uwagi na decyzję PO.RPP.610.218.2017.MS z dnia 21 kwietnia 2021 r. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu odmawiającą uzgodnienia projektu w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zmianą studium objęto część terenów określonych w uchwale Nr XXIII/190/2020 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 22 września 2020 roku. Uchwała Rady Miejskiej dopuszcza etapowanie zmian. Po ograniczeniu terenów powierzchnia objęta zmianami wynosi ok. 184 ha, co stanowi ok. 1,4% powierzchni gminy.

Na terenach objętych zmianami ustala się dominujące przeznaczenie pod AG - EF – tereny odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi – fotowoltaika. Tereny te przeznaczone są pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, magazynów energii, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i parkingów. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowiska. Na terenach pod AG - EF – tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika, ustala się jako przeznaczenie dominujące, dopuszcza się w planach miejscowych pozostawienie rolniczego i leśnego przeznaczenia terenu oraz gruntów pod rowami i wodami, gruntów użytkowanych rolniczo gleb wysokich klas bonitacyjnych, dróg i zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się też zachowanie aktualnego przeznaczenia pod zabudowę produkcyjno-usługową. Dopuszcza się lokalizację rozbudowy linii kolejowej nr 131.

II.2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Istniejące uwarunkowania zarówno lokalne jak i ponadlokalne mają znaczący wpływ na rozwój i zagospodarowanie przestrzenne gminy. Synteza uwarunkowań zawartych w pierwszym tomie dokumentu pozwala określić najbardziej pożądany i realny kierunek przemian przestrzennych, gospodarczych i społecznych, jak również zachodzących między nimi interakcji. Wynikiem tego są przedstawione w dalszej części kierunki rozwoju gminy.

II.2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu oraz stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie Dąbie – stan prawny

- obowiązujące *Studium* po kilkuletnim okresie funkcjonowania wymaga dostosowania do aktualnych przepisów prawnych, jak również potrzeb, oczekiwań i realiów wynikających z dotychczasowych przekształceń struktury przestrzennej gminy.
- ze względu na powierzchnię miasta i gminy objętą miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy ani o lokalizacji inwestycji celu publicznego (jedyna działka nieobjęta planem jest zabudowana).
- teren miasta i gminy pokryty jest niemal w 100% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego; uchwały, oddzielna dla miasta i dla gminy, obowiązują od 12 maja 2004 r. Są to: sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 415) oraz przepisów przejściowych ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, uchwalony Uchwałą Nr XVI/110/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111 poz. 2217), plan ten obejmuje cały obszar miasta Dąbie z wyłączeniem działki nr 1272/1.
 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalony Uchwałą Nr XVI/111/2004 z dnia 12.05.2004 r. Rady Miejskiej w Dąbiu (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 15 lipca 2004 r. Nr 111 poz. 2218), plan ten obejmuje cały obszar gminy Dąbie z wyłączeniem części obszaru obrębu ewidencyjnego Grabina Wielka, który przylega do obrębu ewidencyjnego Ladorudz.

Na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono dla terenu miasta i gminy Dąbie nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zwyczajowo nazywano zmianami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

3. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, uchwalona Uchwałą Nr VII/31/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 27 maja 2011 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 11 października 2011 r. Nr 270, poz. 4284), plan ten obejmuje działki o nr ewid. 1136/1 oraz 1137/1 położone w mieście Dąbie, arkusz mapy 5, które przeznacza pod teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem U/MN.
4. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalona Uchwałą Nr VII/32/2011 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 27 maja 2011 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 11 października 2011 r. Nr 270, poz. 4285), plan ten obejmuje działkę o nr ewid. 239 położoną w obrębie ewidencyjnym Rośle, którą przeznacza pod teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem RM/MN.
5. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, uchwalona Uchwałą Nr XX/158/2012 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 28 września 2012 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 23 listopada 2012 r. poz. 5551), plan ten obejmuje działkę o nr ewid. 220/4 położoną w obrębie ewidencyjnym Domanin, którą przeznacza pod teren zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem U, P.
6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, uchwalona Uchwałą Nr XXIX/222/2013 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 27 września 2013 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 19 listopada 2013 r. poz. 6471), plan ten obejmuje działki o nr ewid. 947/2 oraz 948/1 położone w mieście Dąbie, arkusz mapy 3, które przeznacza pod teren zabudowy usługowej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem U, MN.
7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap I, uchwalona Uchwałą Nr XXXIII/251/2014 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 26 lutego 2014 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 10 kwietnia 2014 r. poz. 2340) Plan ten obejmuje wybrane tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Baranowiec, Chelmino Wieś, Chruscin, Cichmiana, Domanin, Lisice, Majdany, Rzuchów, Zalesie, Tarnówka Wiesiołowska, gmina Dąbie oraz jedną działkę położoną na terenie miasta Dąbie, o łącznej powierzchni 30,8619 ha. Tereny te przeznaczone są pod tereny górnicze PG, tereny zabudowy zagrodowej RM, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług RM/U, zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN,

zabudowy produkcyjnej i usługowej P, U, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN/U, tereny dróg lokalnych KD-L.

8. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap II a, uchwalona Uchwałą Nr X/76/2015 Rady Miejskiej w Dąbiu 29 września 2015 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 22 października 2015 r. poz. 5970) Plan ten obejmuje wybrane tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Chełmno Parcele, Chełmno Wieś, Karszew i Kupinin, łącznie o powierzchni 3,2550 ha. Tereny przeznaczone są pod tereny zabudowy zagrodowej RM.
9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap III uchwalona uchwałą Nr X/77/2015 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 29 września 2015 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 22 października 2015 r. poz. 5971) Plan ten obejmuje wybrane tereny w obrębach: Augustynów, Bród, Chełmno Wieś, Chruścin, Cichmiana, Dąbie, Domanin, Grabina Wielka, Krzykosy, Ladorudz, Lisice, Rośle, Rzuchów, Tarnówka Duża, Tarnówka Wiesiołowska, Wiesiołów, Zalesie, o łącznej o powierzchni 43,9479 ha. Plan przeznacza tereny pod RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MW/U/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Mri – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej, ZL – tereny lasów i zalesień, R – tereny rolnicze, WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, KD-Z – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, KDW – tereny dróg wewnętrznych.
10. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie – Etap II b, uchwalona Uchwałą Nr XVI/137/2016 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 marca 2016 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2016 r. poz. 2965) Plan ten obejmuje wybrane działki położone w obrębach ewidencyjnych: Chełmno Wieś, Karszew, Krzewo, Kupinin, o łącznej powierzchni 5,2569 ha. Tereny przeznaczone są pod: tereny zabudowy zagrodowej RM, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług MN/U, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN oraz tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej P,U.
11. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap IV, uchwalona Uchwałą Nr XVI/138/2016 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 30 marca 2016 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 kwietnia 2016 r. poz. 2966) Plan obejmuje wybrane tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Dąbie i Grabina Wielka, o łącznej powierzchni 0,8 ha przeznaczone pod U – teren zabudowy usługowej – strzelnica, ZL – teren lasów oraz MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
12. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap V, uchwalona Uchwałą Nr XXIV/194/2016 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 28 grudnia 2016 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 20 lutego 2017 r. poz. 1352) Plan obejmuje wybrane tereny położone w obrębach ewidencyjnych: Augustynów, Baranowiec, Chełmno Parcele, Chełmno Wieś, Chruścin, Cichmiana, Dąbie, Domanin, Grabina Wielka, Karszew, Ladorudz, Sobótka, Wiesiołów, Zalesie, o łącznej powierzchni 41,7201 ha. Plan przeznacza tereny pod: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, U/MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, US – tereny sportu i rekreacji, ZL – tereny lasów i tereny przeznaczone do zalesienia, KD-Z – tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej, KD-L – tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej, KDW – tereny dróg wewnętrznych
13. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie – Etap VI, uchwalona Uchwałą Nr XXXVIII/317/2018 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 20 lutego 2018 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 6 kwietnia 2018 r. poz. 3155) Plan obejmuje wybrane tereny w obrębach Chełmno Parcele, Chełmno Wieś, Chruścin, Cichmiana, Dąbie, Grabina Wielka, Kupinin, Majdany, Rzuchów, Zalesie o łącznej powierzchni 13,697 ha. Plan przeznacza tereny pod: RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, RM/U – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usługowej, U,Kp – tereny zabudowy usługowej, plac targowy, miejsca postojowe.

14. Zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie i miasta Dąbie – Etap VII, uchwalona Uchwałą Nr XVIII/157/2020 Rady Miejskiej w Dąbju z dnia 25 marca 2020 r. (Dz. U. Woj. Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2020 r. poz.3081). Plan obejmuje 85 terenów w obrębach Augustynów, Baranowiec, Chełmno Parcele, Chełmno Wieś, Chruścin, Cichmiana, Dąbie, Domanin, Gaj, Grabina Wielka, Karszew, Krzewo, Krzykosy, Kupinin, Ladorudz, Lisice, Lutomirów, Majdany, Rośle, Rzuchów, Sobótka, Tarnówka Duża, Wiesiołów, Zalesie o łącznej powierzchni 189,5064 ha. Plan przeznacza tereny pod tereny zabudowy zagrodowej RM, tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usługowej RM/U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MN/U, tereny zabudowy usługowej U, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, tereny usług sportu i rekreacji US, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej P,U, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej MW/U, tereny infrastruktury technicznej telekomunikacja T, tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyka E, tereny górnicze – żwirownia PG, tereny zieleni izolacyjnej Z,I tereny lasów i tereny przeznaczone do zalesienia ZL, tereny rolnicze R, tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej KD-Z, tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej KD-L, tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej KD-D, tereny dróg wewnętrznych KDW.
- Aktualnie trwa procedowanie sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Etap VIII, Etap Etap IX i Etap X.

Od 26 lutego 2014 r. kolejne uchwalone zmiany otrzymały numerację od nr I do nr VII. Objęły łącznie powierzchnię ok. 329 ha. Gmina ma powierzchnię wynoszącą ok. 13.000 ha (130 km²) Zmiany planów uchwalone od lutego 2014 r. do marca 2020 r. objęły około 2,5% powierzchni gminy. Były to pilne jednostkowe zmiany wynikające z niedostosowania obowiązującego od ponad 10 lat planu do aktualnych potrzeb właścicieli gruntów. Plany te spełniają aktualne wymogi prawa.

Na podstawie uchwały Nr XXIII/190/2020 Rady Miejskiej w Dąbju z dnia 22 września 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dąbie wprowadza się tereny przeznaczone pod dominującą energetykę z odnawialnych źródeł energii – elektrownie fotowoltaiczne.

dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenów

- największym ośrodkiem jest miasto Dąbie, w którym skupia się zarówno zabudowa historyczna, jednorodzinna jak i współczesna zabudowa wielorodzinna.
- dominującą zabudową na terenie gminy jest zabudowa zagrodowa, występująca na całym terenie gminy, oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o mniejszym udziale.
- w obrębie miasta i w pozostałych miejscowościach występuje zabudowa historyczna i regionalna, w większości przypadków niedoinwestowana.
- miejscami zabudowa zagrodowa przyjmuje formę rozproszoną lub kolonijną - głównie we wschodniej części gminy (ze względu na znaczny udział w jej strukturze gleb korzystnych dla rozwoju rolnictwa).
- koncentracja funkcji produkcyjno-usługowych skupia się głównie w mieście Dąbie, w pozostałych miejscowościach zlokalizowane są pojedyncze zakłady usługowe i punkty handlowe.
- duży udział w usługach w gminie mają przedsiębiorstwa związane z przetwórstwem i uprawą rolniczą lub ogrodniczą.
- stosunkowo mały udział terenów zieleni w strukturze miasta i gminy jest spowodowany dużą ilością terenów otwartych.

Uwarunkowania wynikające z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego, w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej

zasoby środowiska

- ukształtowanie terenu gminy nie stwarza problemów dla dalszego rozwoju sieci osadniczej, komunikacji czy rolnictwa, ograniczenia w zagospodarowaniu mogą występować w rejonie skarpy Pradoliny (obecnie Neru) ze względu na duże różnice wysokości.
- budowa geologiczna nie stwarza barier dla rozwoju gminy, za wyjątkiem obszarów występowania gleb organicznych.

- zasoby wód powierzchniowych gminy są dość duże; wszystkie ciek wodne znajdują się w dorzeczu Warty, która płynie wzdłuż zachodniej granicy gminy.
- gmina należy do obszarów zasobnych w wody podziemne, na jej obszarze występuje dwa występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP).
- warunki glebowe są sprzyjające dla rozwoju rolnictwa.
- warunki klimatyczne nie stanowią przeszkody dla rozwoju zabudowy i gospodarki rolnej.
- stosunkowo niska lesistość gminy przy większym udziale pól, tworzy dobre warunki do życia dla drobnej zwierzyny, w ostatnim okresie daje się jednak zauważyć obniżenie jej stanu, co jest zjawiskiem charakterystycznym także w innych rejonach województwa.

stan środowiska

- na terenie gminy nie występują naturalne zagrożenia mogące oddziaływać na rzeźbę terenu (brak masowych osuwisk ziemi w rejestrze oraz terenów, na których mogą wystąpić takie ruchy), jedyny wpływ na rzeźbę ma działalność antropogeniczna (m.in. przy eksploatacji kruszywu).
- głównym zagrożeniem gleb jest nadmierny poziom zakwaszenia i niedobór potasu.
- na terenie gminy nie ma emiterów zanieczyszczeń, które w znaczny sposób oddziałują na jakość powietrza atmosferycznego (ilość zanieczyszczeń nie przekracza dopuszczalnych poziomów stężeń).
- głównym źródłem hałasu na terenie gminy jest transport drogowy i kolejowy, na klimat akustyczny wpływ mają przebiegające przez teren gminy autostrada A2 i drogi wojewódzkie 473 oraz 263.
- główne zanieczyszczenia wód płynących i podziemnych wynikają z niedostatecznego rozwoju systemu kanalizacyjnego oraz ze środków ochrony roślin stosowanych w rolnictwie.
- na terenie gminy istnieje możliwość wystąpienia powodzi, co prawda teren w pobliżu Warty chroniony jest przez wały przeciwpowodziowe jednak ujście Neru do Warty nie jest wystarczająco zabezpieczone; rzeka Ner nie jest obwałowana i tu w przypadku powodzi może dojść do zalania znacznej części gminy. Konieczne jest uaktualnienie map zasięgu wody powodziowej.

leśna przestrzeń produkcyjna

- wskaźnik lesistości gminy Dąbie wynosi 13,7%, lasy w gminie zajmują 1814 ha, 75% jest własnością Skarbu Państwa.
- Na terenie miasta i gminy Dąbie występują lasy wodochronne (w dolinie Neru) i glebochronne (w zachodniej części gminy).

rolnicza przestrzeń produkcyjna

- rolnictwo, mimo nieznacznego zmniejszania się powierzchni terenów rolnych na przestrzeni ostatnich lat, nadal jest dominującą gałęzią gospodarki.
- użytki rolne stanowią 75,1% ogólnej powierzchni gminy; w strukturze upraw zdecydowanie dominuje żyto (34% pow. zasiewów), a także mieszanki zbożowe jare (21% pow. zasiewów), najwięcej gospodarstw zajmuje się uprawą ziemniaków, żyta, a także mieszanek zbożowych jarych.
- w strukturze własności gospodarstw rolnych funkcjonują jedynie gospodarstwa indywidualne (100% gospodarstw).
- do słabych stron rolnictwa gminy należy zaliczyć niekorzystną strukturę agrarną gospodarstw rolnych (61% gospodarstw ma powierzchnię od 10 do 50 ha, natomiast gospodarstwa o powierzchni mniejszej niż 10 ha stanowią 36,6% ogółu gospodarstw);

Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta z 2004 r. wyznaczono dla obszaru miasta Dąbie strefy ochrony, w których działalność inwestycyjna winna uwzględniać wytyczne konserwatorskie. Są to: strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego m. Dąbie, strefa ochrony konserwatorskiej terenów cmentarzy, strefa ochrony konserwatorskiej parku. Natomiast w planie miejscowym gminy z 2004 r., ustalono następujące strefy: strefa ochrony konserwatorskiej zespołów dworsko-parkowych, strefa ochrony konserwatorskiej terenów cmentarzy, strefa OW – obserwacji archeologicznej, strefa W – ochrony relikwów archeologicznych.

- w gminie Dąbie najważniejszymi ośrodkami osadniczymi jest Dąbie oraz Chełmno, pozostałe historyczne obszary oraz historyczna zabudowa tworzą dziedzictwo kulturowe obrazujące specyfikę regionu.

- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w latach 2011 – 2020 znajdują się ustalenia w zakresie ochrony zabytków uwzględniające zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia potencjał demograficzny

- pod koniec 2009 r. miasto Dąbie zamieszkiwało 2003 mieszkańców, natomiast gminę Dąbie 4445 osób.
- na terenie gminy najwięcej mieszkańców posiada sołectwo Rzuchów, a najmniej sołectwo Baranowiec.
- na zmniejszającą się liczbę ludności wpływ ma ujemne saldo migracji oraz utrzymujący się ujemny przyrost naturalny.
- ludność gminy Dąbie należy do relatywnie młodych, a proporcje pomiędzy grupami wiekowymi są korzystne dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

sytuacja na rynku pracy

- liczba osób pracujących w głównym miejscu pracy w gminie Dąbie w końcu 2008 r. wyniosła 310, przeważa zatrudnienie w sektorze prywatnym (ok. 96,8%), w strukturze podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON wg sekcji PKD dominują jednostki handlowo-usługowe oraz jednostki trudniące się naprawą pojazdów samochodowych i motocykli (39,71% wszystkich zarejestrowanych podmiotów).
- liczba bezrobotnych w gminie systematycznie spadała do 2008 r., dane z 2009 r. pokazują nieznaczny wzrost bezrobocia; większość bezrobotnych (52%) stanowią mężczyźni.

Uwarunkowania wynikające z zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

- na terenie gminy nie występują zakłady ani o dużym, ani o zwiększonym ryzyku awarii.
- przez gminę przebiegają trasy przewozu materiałów niebezpiecznych – autostrada A2, droga wojewódzka 473 i 263 oraz magistrała kolejowa nr 131.
- za bezpieczeństwo w gminie odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Kole oraz Powiatowa Komenda Państwowej Straży Pożarnej w Kole, na terenie gminy znajduje się 15 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej.

Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy

umiejscowienie w polityce przestrzennej województwa:

1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

struktura funkcjonalno-przestrzenna - miasto Dąbie zostało zaliczone do „pozostałych ośrodków gminnych – jako miast i wsi stanowiące siedziby gmin”. Plan wskazuje: „*Polityka przestrzenna ukierunkowana zostanie na wzmocnienie rozwoju wielofunkcyjnego wszystkich jednostek osadniczych, ze szczególnym uwzględnieniem ponadlokalnych specjalizacji miast (centra akademickie, kulturowe, obsługi biznesu i inteligentnych specjalizacji regionalnych), które sprzyjać będą kształtowaniu zrównoważonej struktury społeczno-gospodarczej: (...) Pozostałe ośrodki gminne – jako miasta i wsie stanowiące siedziby gmin pozostaną podstawowymi ośrodkami świadczącymi usługi dla mieszkańców, których rozwój determinowany będzie miejscowym zapotrzebowaniem na nowe funkcje.*”

Kształtowanie przestrzeni osadniczej - *Rozwój największych ośrodków miejskich, poprzez procesy dyfuzji, oddziaływać będzie na wszystkie części województwa. Jednocześnie procesy te skutkować będą zróżnicowanymi przekształceniami całej przestrzeni osadniczej regionu. Intensywność i skala tych procesów wynikać będzie z siły oddziaływania ośrodków miejskich i ich wzajemnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Polityka przestrzenna skoncentrowana zostanie na zapewnieniu zrównoważonego rozwoju wszystkich części regionu. Działania te polegać będą przede wszystkim na kształtowaniu optymalnej struktury funkcjonalno-przestrzennej wynikającej z istniejących potencjałów, możliwości i ograniczeń dla rozwoju poszczególnych obszarów, ze szczególnym uwzględnieniem korzyści wynikających z dyfuzji procesów rozwojowych z największych ośrodków miejskich. Dla określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego poszczególnych części województwa, służących realizacji przyjętego modelu rozwoju, określa się strefy zróżnicowanych procesów osadniczych.*

Gmina Dąbie znajduje się w strefie niskiej intensywności procesów osadniczych oraz w strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych.

Strefy niskiej intensywności procesów osadniczych obejmują tereny położone poza zasięgiem bezpośredniego oddziaływania największych miast – biegunów wzrostu. Procesy absorpcji rozwoju w stosunku do pozostałych stref charakteryzują się tu mniejszą dynamiką. Wielokierunkowy rozwój tych obszarów oparty zostanie na wzmocnieniu ich powiązań z ośrodkami powiatowymi oraz

pełniejszym wykorzystaniu lokalnych zasobów dla poprawy atrakcyjności inwestycyjnej. Tereny położone w tej strefie wymagać będą wsparcia rozwoju rolniczej i pozarolniczej działalności produkcyjnej i usługowej, aktywizacji lokalnego potencjału społeczno-gospodarczego z wykorzystaniem zewnętrznych czynników rozwojowych. Ważną kwestią będzie także zachowanie najcenniejszych kompleksów glebowych przed zmianą sposobu użytkowania, zwłaszcza w południowo-zachodniej części strefy, gdzie występuje obszar o najkorzystniejszych w regionie warunkach dla rozwoju działalności rolniczej. Strefy niskiej intensywności procesów osadniczych preferowane są do rozwoju istniejących jednostek osadniczych, uwzględniających potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Dla realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się dla ośrodków gminnych rozwój podstawowych funkcji obsługi mieszkańców, głównie w zakresie poprawy jakości usług, oraz zwiększenie ich dostępności, z uwzględnieniem kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie kształtowania procesów osadniczych. Strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych obejmują tereny pełniące istotne funkcje przyrodnicze, stanowiące podstawę systemu przyrodniczego województwa – obszary węzłowe o randze międzynarodowej, krajowej i regionalnej oraz korytarze ekologiczne dolin rzecznych. Tereny te wymagają ochrony przed intensyfikacją procesów osadniczych oraz kształtowania przestrzeni inwestycyjnej uwzględniającej konieczność zachowania funkcji i spójności systemu przyrodniczego.

Gmina Dąbie została zaliczona do **wiejskich obszarów funkcjonalnych**. Gmina Dąbie znajduje się także we **Wschodnim Obszarze Funkcjonalnym**. Kluczowym celem rozwoju przestrzennego Wschodniego Obszaru Funkcjonalnego będzie stworzenie nowych podstaw dla podtrzymania funkcjonowania istniejącego przemysłu energetycznego i oparcia go na innych nośnikach energii, zarówno istniejących w regionie, jak i zewnętrznych. Ważne też będzie przedstawienie gospodarki obszaru opartej na energetyce i górnictwie na wielofunkcyjne profile działalności, ze szczególnym uwzględnieniem wzbogacania funkcji usługowych.

- Strategia rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 roku

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będzie realizowała cele strategiczne w zakresie wzrostu konkurencyjności, produktywności i innowacyjności gospodarki, przeciwdziałania i adaptacji do zmian klimatu oraz przeciwdziałania i zmniejszenia nierówności terytorialnych.

umiejscowienie w polityce przestrzennej powiatu (Strategia Rozwoju Powiatu Kolskiego na lata 2015 – 2025)

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będzie realizowała cele strategiczne w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii.

polityka przestrzenna gminy

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będzie realizowała cele strategiczne w zakresie tworzenia korzystnych warunków do rozwoju przedsiębiorczości oraz projektów związanych z odnawialnymi źródłami energii.

Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

- ponad 82% powierzchni gminy zajmują grunty będące własnością osób fizycznych, 15% powierzchni stanowią Grunty Skarbu Państwa, z czego największy udział mają grunty Państwowego Gospodarstwa Leśnego (10,8% powierzchni gminy).

Uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych na podstawie przepisów o ochronie przyrody

- na terenie gminy znajdują się obszary Natura 2000, użytek ekologiczny i pomniki przyrody.
- w obrębie gminy znajdują się 3 obszary Natura 2000 - obszar specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko-Berlińska (PLB100001), częściowo pokrywający się z nim obszar Pradoliny Bzury-Neru (PLH100006) (specjalnej ochrony siedlisk) oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Doliny Środkowej Warty (PLB300002).
- na terenie gminy znajduje się jeden użytek ekologiczny – Dąbskie Błota.
- 5 drzew oraz jeden głaz narzutowy zostały uznane za pomniki przyrody.
- proponowane do objęcia ochroną są: projektowany rezerwat faunistyczny „Dobrow”, projektowany rezerwat „Dąbskie Błota”, projektowany park krajobrazowy obejmujący las mieszany pomiędzy Dąbiem a Tarnówką– Łąbędziem, Las Chełmski obejmujący miejsce pamięci i pomnik ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof.

na podstawie przepisów o ochronie zabytków

- w rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego znajduje się 19 zabytków z terenu miasta i gminy Dąbie.
- do rejestru zabytków wpisany jest m.in. kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP w Chełmnie, teren hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof w Chełmnie, historyczny układ urbanistyczny w Dąbiu, kościół par. p.w. św. Mikołaja p.l. Mickiewicza w Dąbiu, ratusz w Dąbiu, historyczna zabudowa mieszkalna w Dąbiu (4 domy), zespół pałacowy w Karszewie, zespół dworski w Lisicach.

- ewidencja zabytków w gminie Dąbie obejmuje 375 historycznych struktur przestrzennych oraz zabytkowych obiektów budowlanych funkcjonujących samoistnie lub tworzących historyczne zespoły budowlane.
- na obszarze gminy Dąbie znajduje się 12 stanowisk archeologicznych o czytelnej formie krajobrazowej, ponadto zaewidencjonowano 439 stanowisk archeologicznych.
- trwają prace nad utworzeniem parku kulturowego, który obejmowałby tereny bezpośrednio powiązane z rzeką Ner, a także miejscowości usytuowane w sąsiedztwie tych terenów Rzuchów, Rzuchów-Kuligowiec, Chełmno, Sobótkę i Dąbie oraz obejmującego obszary specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Pradolina Warszawsko-Berlińska i Dolina Środkowej Warty, projektowane rezerваты „Dąbskie Błota” i „Dobrów”, a nadto kompleks „Las Chełmski”, na którego terenie zlokalizowane jest miejsce pochówku i pamięci ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof.

na podstawie innych przepisów

- grunty rolne II i III klasy bonitacyjnej podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z art. 7 ust 1 i 2 te same ustawy przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gleby pochodzenia organicznego podlegają ochronie.
- lasy podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 901 ha lasów na terenie gminy oraz 99,7 ha na terenie miasta decyzją Ministra Środowiska pełni funkcje lasów ochronnych (wodochronnych i glebochronnych).
- wszystkie znajdujące się na terenie miasta i gminy ujęcia wody, które dostarczają wodę pitną do wodociągów gminnych, mają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej; postępowanie w obrębie stref ochrony bezpośredniej reguluje ustawa Prawo wodne.

Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej system komunikacji

- najważniejsza dla zewnętrznych powiązań gminy jest autostrada A2, w dalszej kolejności ważnymi drogami dla powiązań zewnętrznych gminy są: droga wojewódzka 473 i 263, następnie dla powiązań zewnętrznych, ale także i wewnętrznych gminy istotne są drogi powiatowe: nr 3402P, nr 3408P, nr 3416P, nr 3417P, nr 3420P, nr 3421P, nr 3439P, nr 3440P, nr 3441P, nr 3442P.
- dobrze rozwinięta sieć dróg, zapewniająca powiązania zewnętrzne i wewnętrzne oraz dojazd do zagospodarowania - dobra dostępność komunikacyjna poszczególnych terenów w gminie.
- podstawowym problemem dróg lokalnych jest niedostateczne wyposażenie w nawierzchnie twarde oraz zbyt małe szerokości jezdni i pasów drogowych, co utrudnia budowę jednocześnie jezdni i chodników.
- przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory – Tczew (tzw. „Magistrała Węglowa”), na której prowadzony jest wyłącznie ruch towarowy.

gospodarka wodno-ściekowa

- system zaopatrzenia w wodę gminy Dąbie oparty jest na zakupie wody pitnej z ujęcia wody w Chwałborzycach w sąsiedniej gminie Świnice Warckie dla wsi Domanin i Cichmiana Górna oraz na 4 własnych ujęciach wód podziemnych (w Dąbiu, Chełmnie Parcele, Krzewie i Augustynowie).
- wskaźnik zwodociągowania gminy (ilość mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej do ogólnej liczby ludności) wynosi 99%, sieć wodociągowa jest w dobrym stanie technicznym.
- zorganizowane systemy oczyszczania i odprowadzania ścieków znajdują się na terenie miasta Dąbie, na terenie gminy funkcjonują indywidualne rozwiązania oparte o przyzagrodowe oczyszczalnie ścieków lub zbiorniki bezodpływowe.
- kanalizacja deszczowa występuje jedynie na terenie miasta, jej stan techniczny jest bardzo zły.

gospodarka odpadami

- w miejscowości Sobótko znajduje się nieczynne (eksploatowane do 2005 r.), zrekultywowane składowisko odpadów.
- na terenie gminy nie ma instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów z sektora gospodarczego, zbiórką odpadów komunalnych zajmują się koncesjonowane firmy (głównym sposobem unieszkodliwiania odpadów komunalnych jest ich składowanie).

- na obszarze gminy funkcjonuje system segregacji odpadów u źródła.

elektroenergetyka

- na obszarze gminy znajdują się trzy elektrownie wiatrowe oraz w obowiązującym planie wyznaczono lokalizację nowych, nie występują inne źródła wytwarzania energii elektrycznej. Ze względu na wejście w życie ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 654 z późn. zm.) aktualnie nie ma możliwości realizacji elektrowni wiatrowych w odległości równej i mniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej.
- w Dąbiu znajdują się 3 elektrownie wiatrowe z Turbinami Vestas V25 o mocy 200 kW (stanowią własność prywatną) Elektrownie mają całkowitą wysokość wynoszącą 49,31 m i średnicę wirników 25 m. Wokół elektrowni w odległości równej i mniejszej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej obowiązują ograniczenia określone w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 654 z późn. zm.) Ograniczenia obowiązują w odległości do 493,1 m od okręgu, którego promień jest równy połowie średnicy wirnika wraz z łopatkami, a środek jest środkiem okręgu opisanego na obrysie wieży istniejącej elektrowni wiatrowej, czyli w promieniu 505,60 m od osi wież.
- głównym punktem zasilania jest stacja 110/15 kV zlokalizowana w Kraskach na terenie gminy Świnice Warckie.
- istniejący na terenie gminy układ na poziomie napięć SN i nN gwarantuje pokrycie aktualnego zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, a także odpowiedni poziom niezawodności zasilania odbiorców.

Gazownictwo oraz przesył paliw

- przez teren gminy przebiega rurociąg paliwowy Płock-Ostrów Wlkp.
- rozbiornicza sieć gazowa w gminie nie funkcjonuje;

energia ciepła

- na terenie miasta i gminy Dąbie brak jest zcentralizowanej produkcji energii cieplnej, brak jest również większych centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło (jedyna kotłownia zasilająca budynki wielorodzinne znajduje się na osiedlu mieszkaniowym w Dąbiu).
- zaspokajanie potrzeb ciepłych odbiorców odbywa się głównie w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepłe.

Uwarunkowania wynikające z realizacji zadań ponadlokalnych celów publicznych

Plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania zatwierdzony uchwałą NR V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz. 4021) przewiduje na terenie gminy Dąbie następujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- W zakresie **modernizacji linii kolejowych** : Rehabilitacja linii kolejowej C-E65 (nr 131) na odcinku Chorzów Batory – Tarnowskie Góry – Karsznice – Inowrocław – Bydgoszcz – Maksymilianowo, zgodnie z Dokumentem Implementacyjnym do Strategii Rozwoju Transportu do 2020 r.(z perspektywą do 2030 r.) : Kontrakt Terytorialny dla Województwa Wielkopolskiego. Instytucja odpowiedzialna za realizację inwestycji PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.
- W zakresie **gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej**:
 - regulację przepływów i ochronę przed powodzią przewidują: Wał przeciwpowodziowy rzeki Warty i Ner – Polder Krzykosy, zgodnie z Masterplanem dla obszaru dorzecza Odry - Programem ochrony środowiska dla województwa wielkopolskiego na lata 2016-2020. Instytucja odpowiedzialna za realizację inwestycji: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
 - regulacja rzeki Warty w rejonie miasta Koła na terenie Gminy: Koło (gm. miejska), Koło (gm. wiejska), Kościelec, Dąbie, zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, Planem zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry. Instytucja odpowiedzialna za realizację inwestycji: Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

II.2.2. OCENA UWARUNKOWAŃ

Poniżej przedstawiono uwarunkowania sprzyjające i zagrażające rozwojowi gminy, odgrywające wiodącą rolę w kształtowaniu kierunków jej rozwoju.

Głównymi uwarunkowaniami sprzyjającymi rozwojowi gminy są:

- dobre warunki środowiskowe dla rozwoju sieci osadniczej w obrębie wysoczyzny;
- dogodne połączenie z dużymi ośrodkami miejskimi i krajowym systemem transportowym (położenie w sąsiedztwie autostrady A2 i węzła autostradowego);
- dostępność gminy dla potencjalnych inwestorów (położenie w sąsiedztwie autostrady A2 i węzła autostradowego);
- walory krajobrazowe sprzyjające różnym formom rekreacji.

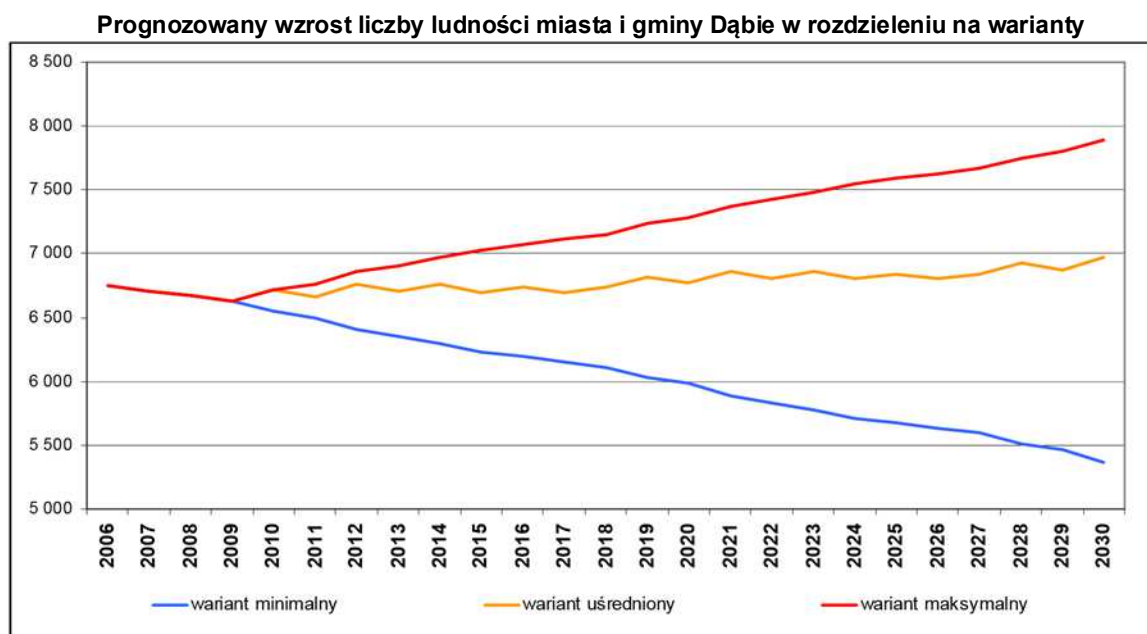
Głównymi zagrożeniami dla rozwoju mogą być:

- konflikty społeczne, ujawniające się przy realizacji planowanego zagospodarowania oraz wynikające z priorytetu ochrony środowiska na obszarach objętych ochroną prawną;
- obserwowany ciągły spadek liczby mieszkańców (podobny trend obserwuje się w powiecie);
- miejscami rozpraszanie zabudowy, powodujące wzrost zapotrzebowania na transport i pozostałą infrastrukturę techniczną;
- niedostatecznie rozwinięta infrastruktura techniczna (głównie kanalizacja) i społeczna;
- niedostatecznie rozwinięta infrastruktura przesyłowa - brak linii energetycznej umożliwiającej zrzut energii z planowanych siłowni wiatrowych;
- ~~brak aktualnych opracowań określających tereny narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi;~~

II.2.3. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Na potrzeby Studium przeprowadzono uproszczoną symulację zmian liczby ludności w gminie, bazując na danych dotyczących zmian liczby ludności (uwzględniając migrację oraz przyrost naturalny) w latach 2000-2009 (wg BDR GUS) oraz przyjmując nieznaczny wzrost liczby mieszkańców związany z powstawaniem nowych miejsc pracy w obrębie wyznaczonych w Studium terenów.

Przyjęto trzy warianty rozwoju demograficznego. Wariant maksymalny, zakładający odwrócenie się aktualnych trendów spadku liczby ludności oraz znaczący napływ nowych mieszkańców związany z realizacją inwestycji na terenach aktywizacji gospodarczej. Wariant minimalny, zakładający nasilenie się aktualnych trendów oraz brak zainteresowania nowymi terenami. Wariant uśredniony, zakładający złagodzenie aktualnych trendów spadku liczby ludności oraz niewielki wzrost liczby mieszkańców związany z realizacją nowych inwestycji na terenie miasta i gminy.



Za najbardziej racjonalny i prawdopodobny uznaje się wariant uśredniony.

Prognozowana liczba ludności miasta i gminy Dąbie (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2050
wariant maksymalny	6 714	6 763	6 856	6 909	6 966	7 030	7 281	7 589	7 892	8 148	8 463	9 038
wariant uśredniony	6 714	6 665	6 758	6 705	6 762	6 698	6 769	6 843	6 966	6 906	7 017	7 178
wariant minimalny	6 548	6 499	6 406	6 353	6 296	6 232	5 981	5 673	5 370	5 114	4 799	4 224

Z przeprowadzonej symulacji wynika, że ludność gminy w najbliższym czasie będzie się wahać w przedziale 6.660-6.770 osób. Dopiero w dłuższej perspektywie zaobserwować można powolny wzrost liczby mieszkańców.

Przytoczone w tabeli szacunkowe zmiany liczby ludności gminy w dłuższej perspektywie mogą odbiegać od przyjętych wartości, ze względu na zmianę warunków ekonomicznych oraz kierunków migracji ludności.

II.2.4. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Strategia zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Dąbie za nadrzędny cel, stanowiący misję gminy przyjęła: „Zrównoważony rozwój gospodarki gminy, który zapewni jej mieszkańcom odpowiednio wysoki poziom życia pod względem materialnym, intelektualnym i duchowym”.

Przyjęty kierunek działań ma być realizowany poprzez cele główne (przedstawione poniżej –za Strategią), szczegółowe i zadania realizacyjne.

Cel główny 1: Przebudowę gospodarki gminy w celu zapewnienia jej zdolności do rozwoju.

1.1. Rozbudowa infrastruktury technicznej poprzez: opracowanie i realizację programu budowy sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni, dokończenie wodociągowania, poprawę jakości wody poprzez modernizację istniejących ujęć wody, modernizację i poprawę jakości dróg (modernizacja dróg, budowa parkingów przy obiektach użyteczności publicznej), opracowanie i realizację programu telefonizacji gminy, gazyfikację, modernizację sieci elektroenergetycznej.

1.2. Rozwój pozarolniczych dziedzin gospodarki poprzez: wyznaczenie w studium zagospodarowania przestrzennego gminy terenów aktywizacji gospodarczej, opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywizacji gospodarczej, wykup przez gminę i uzbrojenie terenów przeznaczonych pod rozwój działalności gospodarczej, przygotowanie i propagowanie oferty niezagospodarowanych obiektów na terenie gminy, poszukiwanie możliwości wykorzystania źródeł termalnych.

1.3. Poprawa opłacalności produkcji rolniczej poprzez: zmianę kierunków produkcji rolnej, propagowanie i wspieranie poprawy jakości produkcji rolniczej, powstawanie wysoko towarowych gospodarstw rolnych (m.in. inicjowanie i wspieranie rozwoju lokalnego przetwórstwa rolno – spożywczego).

1.4. Rozwój agroturystyki na terenie gminy m.in. poprzez: opracowanie i wytyczenie tras rowerowych i turystycznych.

Cel główny 2: Umocnienie roli Dąbia jako lokalnego ośrodka rozwoju.

2.1. Stworzenie warunków rozwoju gospodarczego Dąbia poprzez: opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego wspólnego dla Dąbia i obszarów wokół zjazdu z autostrady A2 z wyznaczeniem terenów przeznaczonych pod rozwój pozarolniczych działów gospodarki i określeniem ich funkcji, opracowanie i zrealizowanie programu uzbrojenia wspomnianych terenów i ich wykupu,

2.2. Zwiększenie oddziaływania miasta jako ośrodka kultury

Cel główny 3: Zapewnienie warunków wzrostu poziomu życia mieszkańców gminy.

3.1. Wzrost poziomu usług publicznych świadczonych na rzecz mieszkańców gminy, poprzez: Rozwój infrastruktury technicznej jw., Rozszerzenie i poprawa jakości usług świadczonych przez instytucje publiczne.

3.2. Wzrost poziomu wiedzy i kwalifikacji mieszkańców gminy, m.in. poprzez: poprawę stanu bazy oświaty poprzez niezbędne remonty oraz rozbudowę szkół - w tym wybudowanie sali gimnastycznej przy szkole w Karszewie i zespołu sportowo-dydaktycznego przy Publicznym Gimnazjum w Dąbiu.

3.3. Rozwój opieki społecznej.

3.4. Zapewnienie usług medycznych mieszkańcom gminy.

Cel główny 4: Ochrona walorów środowiska naturalnego gminy.

4.1. Poprawa warunków sanitarnych w gospodarstwach rolnych, m.in. poprzez: Podłączenie możliwie największej ilości gospodarstw do sieci kanalizacyjnej, Propagowanie budowy przyzagrodowych oczyszczalni ścieków.

4.2. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń, poprzez: realizację projektu budowy elektrowni wiatrowych na terenie gminy, likwidację „dzikich” wysypisk śmieci i wylewisk nieczystości płynnych, propagowanie kompostowania bioodpadów, budowę zakładu utylizacji odpadów komunalnych.

4.3. Zalesienie nieużytków i gleb niskiej jakości, poprzez: zalesienie nieużytków i gleb niskiej jakości.

*W Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Dąbie na lata 2014-2020 sformułowano wizję gminy: **Miasto i Gmina Dąbie to bezpieczna i atrakcyjna przestrzeń, w której wyeksponowano przede wszystkim obfite walory przyrodnicze towarzyszące liczny ciekom wodnym. Lokalni przedsiębiorcy wykorzystują przewagę konkurencyjną, jaką niesie ze sobą umiejscowiony na terenie Gminy węzeł komunikacyjny autostrady A2 oraz rozwinięta i nowoczesna infrastruktura turystyczna. Mieszkańcy Gminy, niezależnie od wieku, tworzą zintegrowaną społeczność, która kreuje przyjazne miejsce do zamieszkania.***

Wymienione cele i działania były podstawą do przyjęcia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego przedstawionych poniżej.

II.3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Aktualna zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie, jest kontynuacją polityki przestrzennej zawartej w Studium sporządzonym w 1999 oraz ustaleń Strategii zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Dąbie.

Na podstawie przyjętych celów polityki przestrzennej oraz wyników analiz uwarunkowań gminy przedstawionych w pierwszym tomie dokumentu zdefiniowano kierunki rozwoju. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego uznaje się funkcję rolniczą (funkcja podstawowa gminy), uzupełnianą o funkcje mieszkaniową (wspomagającą) i produkcyjno-usługową (wspomagającą). W chwili obecnej najmniejsze znaczenie ma rekreacyjno-wypoczynkowa, mająca jednak znaczny potencjał na terenie gminy (poprzez obecność m.in. wód termalnych).

Generalna koncepcja przekształceń i rozwoju struktury przestrzennej gminy zakłada:

- podniesienie standardów istniejącej zabudowy wsi poprzez uporządkowanie ich struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz zapewnienie kształtowania przestrzeni publicznych;
- rozwój terenów aktywizacji gospodarczej (głównie na obszarach wyznaczonych w sąsiedztwie autostrady A2) i terenów dobrze z nią skomunikowanych;
- zapewnienie funkcjonowania lokalnych ciągów przyrodniczych, powiązanie z terenami zasilania i włączenie do systemu nadrzędnego poprzez doliny rzek Warty i Neru;
- rewizję lokalizacji projektowanych siłowni wiatrowych ze względu na wprowadzenie nowych form ochrony – Natura 2000.

Zakres przekształceń i kierunków zmian w strukturze przestrzennej dla obszarów gminy sformułowano w odniesieniu do wyodrębnionych stref i kategorii terenów, opisanych poniżej.

II.3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Na podstawie uwarunkowań środowiskowych opisanych w opracowaniu ekofizjograficznym i w pierwszym tomie tego opracowania oraz funkcji dominujących na danym terenie wyznaczono dwie główne strefy funkcjonalne:

- Rolniczo-osadniczą;
- Przyrodniczo-rolną.

Strefa rolniczo-osadnicza obejmuje tereny otwarte gminy, w tym gleby wysokich klas bonitacyjnych położonych w obrębie wysoczyzny. Strefa obejmuje główne miejscowości gminy – centra osadnicze skupiające funkcje mieszkaniowe i usługowe oraz zakłady produkcyjne.

Strefę przyrodniczo-rolną determinują obecne na terenie gminy formy ochrony przyrody – w pierwszej kolejności obszary Natura 2000. Rozwój miejscowości na tym terenie nie jest tak intensywny jak w strefie rolnoosadniczej. Wynika to w dużej mierze z warunków przyrodniczych: obecności terenów podmokłych, licznych cieków wodnych oraz większego udziału lasów.

Rozwój zainwestowania i terenów zurbanizowanych skupia się przede wszystkim w obrębie strefy rolnoosadniczej.

Centra koncentracji

W strukturze osadniczej wyróżniono 3 główne **centra koncentracji usług**. Podstawowym, obsługującym teren całej gminy jest położone centralnie miasto Dąbie. Funkcje wspomagające pełnią ośrodki koncentracji w Chełmnie i Karszewie. Pozostałe miejscowości stanowią lokalne centra osadnicze, z ofertą usługową skierowaną głównie do mieszkańców gminy.

Wyznaczono jedno **centrum koncentracji produkcji**, powiązane z terenami aktywizacji gospodarczej w otoczeniu węzła autostradowego w Domaninie oraz **centrum koncentracji usług rekreacyjnowypoczynkowych** w centralnej części gminy, gdzie stwierdzono występowanie wód geotermalnych.

W zakresie funkcji Studium przewiduje następujące kategorie terenów zainwestowanych:

MU – Są to **tereny mieszkaniowo – usługowe**, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa a uzupełniają ją tereny usługowe. W ramach funkcji mieszkaniowej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej niskiej i średniej intensywności oraz mieszkaniowo – usługowej. W ramach funkcji usługowej możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych zapewniających obsługę mieszkańców, nie kolidujące z funkcją podstawową (w tym drobną wytwórczość) oraz usług publicznych (z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia i bezpieczeństwa ludności, kultury i religii).

Obiekty usługowe powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i szczegółowa funkcja określana na etapie planu miejscowego.

Poza wymienionym powyżej przeznaczeniem terenu Studium dopuszcza w ramach kategorii lokalizację zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji.

W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych zagród. Przekształcenia tych terenów docelowo nie przewidują obecności zabudowy zagrodowej.

UM – Są to **tereny usługowo – mieszkaniowe**, gdzie dominują tereny usługowe a uzupełnia je zabudowa mieszkaniowa. W ramach funkcji usługowej możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych zapewniających obsługę mieszkańców (w tym drobna wytwórczość), usług publicznych (z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia i bezpieczeństwa ludności, kultury i religii), zakładów produkcyjnych i realizację obiektów handlowych sprzedaży detalicznej. Poza ścisłym centrum miasta Dąbie dodatkowo możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp. nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach funkcji mieszkaniowej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej niskiej i średniej intensywności oraz mieszkaniowo – usługowej.

Lokalizacja poszczególnych funkcji w ramach kategorii oraz szczegółowa funkcja terenów usługowych zostanie określona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku terenów położonych w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 realizację inwestycji uzależnia się od wykazania braku ich znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszaru.

Poza wymienionym powyżej przeznaczeniem terenu Studium dopuszcza w ramach kategorii lokalizację zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji.

W ramach kategorii, adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając poza ścisłym centrum miasta Dąbie jej modernizację i przebudowę, nie przewiduje się możliwości lokalizacji nowych zagród. Przekształcenia tych terenów docelowo nie przewidują obecności zabudowy zagrodowej.

U-RM – Są to **tereny usługowo – mieszkaniowe z udziałem zabudowy zagrodowej**. Kategoria występuje na obszarach wiejskich. Dominują tu tereny usługowe a uzupełnia je zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności (jednorodzinna) oraz zabudowa zagrodowa. W ramach funkcji usługowej możliwa jest lokalizacja usług komercyjnych zapewniających obsługę mieszkańców (w tym wytwórczość), usług publicznych (z zakresu administracji, szkolnictwa, zdrowia i bezpieczeństwa ludności, kultury i religii), zakładów produkcyjnych (również z zakresu produkcji i przetwórstwa rolno-spożywczego i spożywczego) i realizację obiektów handlowych prowadzących sprzedaż hurtową lub półhurtową oraz sprzedaż detaliczną towarów wyspecjalizowanych, wielkogabarytowych, wymagających dużych powierzchni magazynowania i specjalnego transportu, jak np.: materiały budowlane i ogrodnicze oraz artykuły wyposażenia mieszkań, takie jak meble, sprzęt gospodarstwa domowego itp. nie należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. W ramach funkcji mieszkaniowej możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy zagrodowej.

Lokalizacja poszczególnych funkcji w ramach kategorii oraz szczegółowa funkcja terenów usługowych zostanie określona na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku terenów położonych w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 realizację inwestycji uzależnia się od wykazania braku ich znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszaru.

Poza wymienionym powyżej przeznaczeniem terenu Studium dopuszcza w ramach kategorii lokalizację zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz regionu

urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji.

W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych zagrod i domów.

MN – Są to **tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**. Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi komercyjne (w tym handlu) oraz usługi zapewniające obsługę mieszkańców w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej (realizowane stosownie do potrzeb).

Poza wymienionym powyżej przeznaczeniem terenu Studium dopuszcza w ramach kategorii lokalizację zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wszystkich wyżej wymienionych funkcji oraz innych, nie kolidujących z funkcją podstawową (tj z wyłączeniem terenów aktywizacji gospodarczej oraz obiektów i działalności przemysłowej, produkcyjnej i przetwórczej mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko).

W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę. Docelowe przekształcenie terenu w kierunku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

M – Są to **tereny zwartej zabudowy zagrodowej**. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna oraz mieszkaniowo-usługowa. Funkcją uzupełniającą są usługi komercyjne i publiczne zapewniające obsługę mieszkańców (realizowane stosownie do potrzeb) oraz inne usługi nieuciążliwe, składy i produkcja, nie należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie kolidujące z funkcją podstawową. Lokalizacja i funkcja obiektów usługowych i produkcyjnych powinna być określona na etapie planu miejscowego.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowych niskiej intensywności, mieszkaniowo – usługowych, usług publicznych, usług komercyjnych, składów i produkcji, zabudowy rekreacyjnej i letniskowej (z preferencją lokalizacji na terenach M w strefie przyrodniczo-rolnej), zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.

RM – Są to **tereny luźnej zabudowy zagrodowej**, gdzie dominuje zabudowa zagrodowa na dużych działkach. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców (realizowane stosownie do potrzeb) oraz inne usługi nieuciążliwe, składy i produkcja (z preferencją produkcji i przetwórstwa rolnospożywczego), nie należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie kolidujące z funkcją podstawową. Lokalizacja i funkcja obiektów usługowych i produkcyjnych powinna być określona na etapie planu miejscowego.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy zagrodowej, mieszkaniowych niskiej intensywności, mieszkaniowo – usługowych, usług publicznych, usług komercyjnych, składów i produkcji, zabudowy rekreacyjnej i letniskowej (z preferencją lokalizacji na terenach RM w strefie przyrodniczo-rolnej), zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.

AG – **tereny aktywizacji gospodarczej**. Podstawowe przeznaczenie terenów to usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest

lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem siłowni wiatrowych, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli.

Na terenach tej kategorii położonych w obrębie miasta Dąbie oraz w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000, możliwe jest lokalizowanie przedsięwzięć obiektów i technologii mogących potencjalnie lub mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko o ile przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko dla tych inwestycji wykazała brak znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko. Inwestycje w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 nie mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cel i przedmiot ochrony obszaru.

Na pozostałych terenach kategorii AG możliwa jest lokalizacja obiektów i technologii, należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej. Lokalizacja inwestycji w ramach terenów AG wyznaczonych w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 jest możliwa, jeżeli nie wykażą one znaczącego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszaru.

W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę. Docelowe przekształcenie terenu w kierunku terenów aktywizacji gospodarczej.

AG/W – tereny aktywizacji gospodarczej / lokalizacja siłowni wiatrowych. Podstawowe przeznaczenie terenów to usługi oraz działalność produkcyjna, przetwórcza, bazy, składy itp. lub przeznaczenie pod lokalizację siłowni wiatrowych (zależnie od zainteresowania inwestycyjnego).

Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę. Docelowe przekształcenie terenu w kierunku terenów aktywizacji gospodarczej.

Zasady transportu materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych opisano w rozdziale II.4 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY, w zapisach dotyczących infrastruktury technicznej.

AG – W – tereny aktywizacji gospodarczej -siłownie wiatrowe. Tereny te przeznaczone są pod lokalizację siłowni wiatrowych. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i parkingów. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

Zasady transportu materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych opisano w rozdziale II.4 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY, w zapisach dotyczących infrastruktury technicznej.

AG – E – tereny aktywizacji gospodarczej -eksploatacja kruszywa. Podstawowym przeznaczeniem terenów jest eksploatacja surowców. Prace eksploatacyjne należy prowadzić zgodnie z planem ruchu odkrywkowego. Po zakończeniu eksploatacji teren ten należy zrehabilitować zgodnie z ustaleniami przyznanej koncesji na wydobywanie. Kierunek rekultywacji preferowany w Studium to zalesienie lub wodny. Po zakończeniu rekultywacji dopuszcza się

przeznaczenie na cele rekreacyjne (zabudowa rekreacyjna i letniskowa oraz działalność z zakresu sportu), na terenach położonych przy drogach publicznych po przeprowadzonej rekultywacji możliwa jest zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową.

W ramach kategorii adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę.

IT – tereny infrastruktury technicznej. Podstawową funkcją jest zaopatrzenie mieszkańców w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej, wodnej i kanalizacyjnej, gazowej oraz komunikacyjnej. Lokalizację wszelkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej gminy, regionu lub kraju. Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Burmistrza Miasta Dąbie.

KD, KK – tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Podstawową funkcją jest zapewnienie połączeń komunikacyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, obsługujących mieszkańców gminy oraz zakłady produkcyjno-usługowe położone na jej terenie. Szczegółowe zasady zagospodarowania opisuje rozdział II.7.2 KIERUNKI ROZWOJU PODSYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH.

AG – EF – tereny odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi – fotowoltaika. Tereny te przeznaczone są pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, magazynów energii, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i parkingów. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowiska. Na terenach pod AG - EF – tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika, ustala się jako przeznaczenie dominujące, dopuszcza się w planach miejscowych pozostawienie rolniczego i leśnego przeznaczenia terenu oraz gruntów pod rowami i wodami, gruntów użytkowanych rolniczo gleb wysokich klas bonitacyjnych, dróg i zabudowy zagrodowej. Dopuszcza się też zachowanie aktualnego przeznaczenia pod zabudowę produkcyjno-usługową. Dopuszcza się lokalizację rozbudowy linii kolejowej nr 131.

W zakresie funkcji Studium przewiduje następujące kategorie terenów otwartych i zieleni urządzonej:

Ls – tereny lasów;

Lz – tereny zalesień;

R1 – tereny rolne z zakazem lokalizacji siłowni wiatrowych;

R2 – tereny rolne;

RZ – tereny trwałych użytków zielonych

Funkcje i zasady zagospodarowania terenów lasów i zalesień (Ls i Lz) oraz terenów rolnych (kategorii R1, R2 oraz RZ) zostały opisane w rozdziale II.13 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

ZP – tereny zieleni zagospodarowanej; Podstawowym przeznaczeniem są parki, skwery, obiekty sportowe o charakterze otwartym (stadion, boisko) oraz inne obiekty z kategorii terenów zieleni urządzonej (z wyłączeniem cmentarzy). W ramach kategorii Studium dopuszcza lokalizację obiektów infrastruktury społecznej i technicznej oraz usług (turystyki, sportu, rekreacji oraz komercyjnych), związanych z obsługą obszaru i użytkowników terenów. Na obszarach parków podworskich adaptuje się istniejącą historyczną zabudowę oraz dopuszcza lokalizację nowej,

na zasadach określonych w rozdziale II.6.1 USTALENIA DLA OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW.

ZC – tereny cmentarzy; Podstawowym przeznaczeniem jest teren cmentarza. W ramach kategorii Studium dopuszcza lokalizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, związanych z obsługą obszaru jak również obiektów sakralnych i komunalnych związanych z pełnioną przez obszar funkcją. Zasady zagospodarowania cmentarzy oraz terenów przyległych (strefy sanitarne) określają przepisy odrębne.

ZO – miejsce pamięci; Kategoria obejmuje komendantury hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof oraz miejsce pochówku ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof w Lasach Rzuchowskich. Zasady zagospodarowania miejsc pamięci zostały opisane w rozdziale II.6.1 USTALENIA DLA OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW

W – tereny wód powierzchniowych. Obejmują rzeki i cieki wodne oraz powierzchniowe zbiorniki wodne. Zasady korzystania z wód oraz dotyczące zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych określają przepisy odrębne.

II.3.2. BILANS TERENU

Przeznaczenie terenu	Powierzchnia [ha]
Tereny mieszkaniowo-usługowe	155
Tereny usługowo-mieszkaniowe	43,5
Tereny usługowo-mieszkaniowe z zab. zagrodową	83,1
Tereny mieszkaniowe niskiej intensywności	95
Tereny zwartej zabudowy rolniczej	269,5
Tereny luźnej zabudowy zagrodowej	728,5
Tereny aktywizacji gospodarczej	275 (+44,6*)
Tereny elektrowni wiatrowych	11,6 (+44,6*)
Tereny powierzchniowej eksploatacji kopalin	127
Tereny infrastruktury technicznej (w tym drogi i kolej)	465,5
Tereny cmentarzy	5
Tereny fotowoltaiki	184
RAZEM	2487,3

* obszar przeznaczony wymiennie pod aktywizację gospodarczą lub lokalizację siłowni wiatrowych

Na podstawie bilansu terenów mieszkaniowych ustalono potencjalną pojemność terenów mieszkaniowych wskazanych w studium. Wynosi ona 21,7 tys. mieszkańców i blisko 3-krotnie przekracza ona prognozowaną liczbę ludności w roku 2035 roku.

II.4. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Docelowo Studium zakłada utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru gminy. Przekształcenia mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieją ze sobą różne funkcje: mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna na terenach zurbanizowanych oraz funkcje rolnicze i przyrodnicze na terenach otwartych.

Zmiany w strukturze zabudowy mają na celu utrzymanie zwartej charakteru, poprzez dogęszczanie istniejącej zabudowy w centrach osadniczych wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych, przy jednoczesnym utrzymaniu parametrów proponowanej klasy drogi.

Studium adaptuje istniejącą na terenie miasta i gminy zabudowę, niezależnie od pełnionej przez nią funkcji, dopuszczając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę.

W zakresie mieszkalnictwa Studium postuluje:

- konieczność zachowania zwartej zabudowy oraz tworzenia zwartych kompleksów mieszkaniowych z zabudowy rozproszonej; preferowany kierunek przekształceń - dogęszczenie istniejącej zabudowy;
- wprowadzanie nowej zabudowy wyłącznie w obrębie istniejącej zabudowy lub w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych), w przypadku zabudowy projektowanej na terenach dotychczas nie przeznaczonych na te cele w dokumentach planistycznych, istnieje konieczność zapewnienia należytej obsługi komunikacyjnej oraz spełnienia warunków bezpieczeństwa pożarowego;
- wyłączenie spod zabudowy terenów leżących w obrębie terenów zalewowych rzeki Warty - wg granic wyznaczonych przez RZGW (obszar wskazany na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*);
- zakaz realizacji podpiwniczeń na terenach o niejasnej sytuacji przeciwpowodziowej - tereny zalewowe Neru (wyznaczone wg Opracowania Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych -obszar wskazany na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*) dla nowo powstającej zabudowy mieszkaniowej, do czasu sporządzenia nowego opracowania, określającego rzeczywisty zasięg zagrożenia i tereny na nie narażone;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie gminy dla kategorii **RM** pomiędzy 35% i 40% (zależnie od strefy – patrz Tabela poniżej: Wskaźniki dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania), dla kategorii **MU** 30%, **M** pomiędzy 30-50%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenie miasta w obrębie kategorii **MU** i **UM** tworzącej zwartą zabudowę śródmiejską 0-30% (w przypadku uzupełniania ciągu zabudowy i realizacji zabudowy na działkach o małej powierzchni), w pozostałej części miasta 30%; dla terenów **MN** 40%, dla terenów **RM** w obrębie miasta – 35%;
- wysokość nowej zabudowy powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i na terenie gminy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji, na terenie miasta 3 lub 4 kondygnacji dla zabudowy wielorodzinnej typu bloki oraz 2 kondygnacji dla pozostałej zabudowy;
- dopuszczenie na terenach **RM** i **M** użytkowania rekreacyjno-wypoczynkowego (w tym jako letniska) dla zabudowy regionalnej;
- niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- adaptuje się istniejącą na terenach **R1**, **R2** i **RZ** oraz **Ls** i **Lz** zabudowę, umożliwiając jej modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach prywatnych z dostępem do drogi publicznej, przeznaczonych w Studium pod zalesienie **Lz** lub las **Ls** do 80m od drogi publicznej w głąb działki.

W zakresie usług i działalności gospodarczej Studium postuluje:

- zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych, drobnych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, należących do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach **MU**, **UM**, **U-RM**, **MN**, **M** i **RM**;

- lokalizację siłowni wiatrowych w obrębie wyznaczonych obszarów kategorii **AG-W**, **AG/W**, nie dopuszcza się realizacji wolnostojących siłowni wiatrowych na terenach **R1**; lokalizacja siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest dopuszczona w ramach terenów **R2**;
- adaptuje się wynikające z przeprowadzonego Raportu oddziaływania na środowisko umiejscowienie siłowni wiatrowych na terenach nie przeznaczonych w Studium pod lokalizację siłowni wiatrowych (umiejscowienie wspomnianych siłowni pokazano na mapie);
- lokalizację inwestycji i działalności należących do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w obrębie kategorii **AG** (za wyjątkiem siłowni wiatrowych), z wyłączeniem terenów kategorii **AG** położonych w obrębie miasta Dąbie, w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000;
- inwestycje w ramach kategorii **AG** lokalizowane w obrębie i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 mogą być realizowane o ile ocena oddziaływania na środowisko tych inwestycji nie wykaże znaczącego negatywnego oddziaływania na przedmiot i cel ochrony obszaru;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach **AG** wynosi pomiędzy 20% i 30%;
- wysokość nowej zabudowy na terenach **AG** nie powinna przekraczać 15 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów i tym podobnych urządzeń technologicznych, wymaganych ze względu na profil produkcji lub stosowane technologie); obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m mogą stanowić przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- adaptację istniejących terenów górniczych oraz możliwość wyznaczania nowych w obrębie rozpoznanych złóż surowców w ramach kategorii **AG-E**, po zakończeniu wydobywania należy przeprowadzić rekultywację terenu;
- zakaz lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenach **UM**, **MU** i **MN**;
- zainwestowanie w ramach działalności gospodarczej należy wprowadzać z uwzględnieniem warunków bezpieczeństwa pożarowego.

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej *Studium* postuluje:

- zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej (architektura regionalna), znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg;
- możliwość wykorzystania budynków zabudowy regionalnej na cele rekreacyjno-wypoczynkowe i letniskowe (drugie domy).

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej *Studium* postuluje:

- zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych;
- gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale nr II.13 (Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej);
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz możliwość lokalizacji nowych, w przypadku wprowadzania nowej zabudowy należy zachować ciągłość urządzeń melioracyjnych;
- zachowanie istniejących stawów oraz dopuszcza tworzenie nowych dla poprawy małej retencji na terenie gminy;
- zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej;
- na obszarach przeznaczonych pod zalesienie **Lz**, do czasu jego przeprowadzenia możliwe jest użytkowanie rolnicze;

- obowiązek rekultywacji terenów pogórnich, kierunek rekultywacji zalesienie lub wodny, zgodnie z przyznaną koncesją, na terenach położonych przy drogach publicznych po przeprowadzeniu rekultywacji terenu możliwe jest wprowadzenie zabudowy;
- zakaz lokalizacji wolnostojących siłowni wiatrowych w ramach kategorii **R1**; lokalizacja siłowni wraz z infrastrukturą jest dopuszczona w ramach terenów **R2**;
- zakaz lokalizacji ferm hodowlanych o obsadzie zwierząt powyżej 40 dużych jednostek przeliczeniowych (DJP) na terenach **UM, MU i MN**.

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) *Studium* postuluje:

- włączenie do systemu przyrodniczego gminy dolin rzecznych Warty i Neru wraz z towarzyszącymi terenami lasów i terenów podmokłych łąk i pastwisk, uzupełnionego o mniejsze cieki wodne, mozaikę łąk, pól i lasów, jako obszarów zasilania, sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu;
- zachowanie istniejących form ochrony: obszary Natura 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska, Doliny Środkowej Warty, Pradoliny Bzury-Neru, użytku ekologicznego „Dąbskie Błota” i pomników przyrody oraz uwzględnienie projektowanego rezerwatu „Dobrow”;
- zachowanie istniejących terenów lasów będących w zarządzie lasów państwowych bez możliwości zmiany ich przeznaczenia i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej; zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale nr II.13 (Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej);
- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach prywatnych z dostępem do drogi publicznej, przeznaczonych w Studium pod zalesienie **Lz** lub las **Ls** do 80m od drogi publicznej w głąb działki.
- dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych (położonych poza terenami zurbanizowanymi wyznaczonymi w Studium), gdy spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wnioszek właściciela;
- obowiązek rekultywacji terenów pogórnich, kierunek rekultywacji zalesienie lub rekultywacja wodna, zgodnie z przyznaną koncesją; na terenach położonych przy drogach publicznych po przeprowadzeniu rekultywacji terenu możliwe jest wprowadzenie zabudowy;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących stawów oraz dopuszcza tworzenie nowych dla poprawy małej retencji na terenie gminy w obrębie terenów zurbanizowanych i otwartych.

W zakresie infrastruktury technicznej *Studium* postuluje:

- adaptację istniejącej infrastruktury technicznej oraz możliwość modernizacji oraz lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy i terenów przyległych (z uwzględnieniem bezpieczeństwa pożarowego);
- konieczność uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych obiektów infrastruktury technicznej przekraczających wysokość 50m a w szczególności siłowni wiatrowych (jako przeszkód lotniczych) oraz ich oznakowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- prowadzenie sieci infrastruktury technicznej powinno się odbywać przez tereny przeznaczone na cele publiczne a w szczególności tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia infrastruktury przez tereny dróg publicznych i innych

terenów przeznaczonych na cele publiczne, możliwe jest prowadzenie infrastruktury przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- transport materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby budowy elektrowni wiatrowych należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi, przy równoczesnym zabezpieczeniu (na koszt inwestorów elektrowni wiatrowych) stanu technicznego dróg publicznych przed ich degradacją; na drogach wojewódzkich dopuszczony jest ruch pojazdów, których nacisk pojedynczej osi nie może przekraczać 8 ton/oś – zobowiązuje się inwestorów i właścicieli terenów do przestrzegania dopuszczalnego obciążenia tej drogi.

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DĄBIE
CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wskaźniki dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania

Kategoria	Funkcje	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna	Maksymalny liczbę kondygnacji naziemnych	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej*
MU	Priorytetowa - zabudowa mieszkaniowa	30% (dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym i 0%, na terenach zabudowy śródmiejskiej w centrum Dąbia)	2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 4 – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	10 m 16 m	500 m2 – na terenach zabudowy śródmiejskiej 800 m2 – na terenach wyznaczonych do urbanizacji
	Priorytetowa – zabudowa usługowa		2	10 m	
	Dopuszczalna – inne		2	10 m	
UM i U-RM	Priorytetowa – zabudowa usługowa	30% (dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym i 0%, na terenach zabudowy śródmiejskiej w centrum Dąbia)	2	10 m	500 m2 – na terenach zabudowy śródmiejskiej 800 m2 – na terenach wyznaczonych do urbanizacji
	Priorytetowa - zabudowa mieszkaniowa		2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3 – dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	10 m 12 m	
	Dopuszczalna – inne		2	--	
	Dopuszczalna – zabudowa zagrodowa	30%	2	12 m	1000 m2
MN	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40%	2	10 m	800 m2
	Dopuszczalna – inne	30%			
M	Priorytetowa – zabudowa zagrodowa	30% w strefie R-O 35% w strefie P-R	2	12 m	1000 m2
	Priorytetowa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	40% w strefie R-O 50% w strefie P-R		10 m	
	Dopuszczalna – inne	30% w strefie R-O 35% w strefie P-R		10 m	
RM	Priorytetowa – zabudowa zagrodowa	35% w strefie R-O 40% w strefie P-R	2	12 m	3000 m2
	Dopuszczalna – usługi nieuciążliwe, składy i produkcja		2	10 m	2000 m2

	Dopuszczalna – inne			10 m	1000 m2
AG	Priorytetowa – zabudowa - produkcyjno-usługowa	20% w strefie R-O 30% w strefie P-R	2	15 m (nie dotyczy masztów, anten, kominów i tym podobnych urządzeń technologicznych, wymaganych ze względu na profil produkcji lub stosowane technologie)	--
AGW	Priorytetowa – zabudowa - produkcyjno-usługowa	20%	2	15 m (nie dotyczy masztów, anten, kominów i tym podobnych urządzeń technologicznych, wymaganych ze względu na profil produkcji lub stosowane technologie)	--
	Priorytetowa – siłownie wiatrowe	--	1	5 m dla zabudowy towarzyszącej (jak budynki techniczne i obsługi)	
AG-EF	Priorytetowa - tereny odnawialnych źródeł energii – fotowoltaika	50 %	1	10	-

*Wielkości minimalne działek budowlanych nie dotyczą wydzieleni na potrzeby urządzeń i budynków infrastruktury technicznej oraz komunikacji drogowej.

Przedstawione wskaźniki mają wartość informacyjną i mogą ulec zmianie, jeżeli prowadzone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizy wykażą zasadność ich modyfikacji do indywidualnych obszarów na terenie gminy lub miasta.

II.4.1. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Terenami wyłączonymi spod zabudowy są:

- ~~Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz tereny zalewowe wodami o p=1%;~~
- Obszary w podłożu których występują grunty organiczne.

Zakaz nie obejmuje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz niezbędnych budynków, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

II.4.2. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Terenami występowania ograniczeń dla zabudowy są:

- Obszary występowania gleb II-III klas bonitacyjnych (ograniczenie przekształceń terenu);
- ~~Tereny o niejasnej sytuacji przeciwpowodziowej (wprowadzana zabudowa bez podpiwniczenia).~~

II.5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W celach polityki przestrzennej określonych w Strategii przyjęto jako podstawę zrównoważony rozwój gospodarki gminy. Cel główny nr 4 i działania w nim zawarte odnosi się do ochrony walorów środowiska naturalnego, zakładając poprawę warunków sanitarnych w gospodarstwach rolnych, ograniczenie emisji zanieczyszczeń oraz wprowadzanie zalesień.

Mając na uwadze wytyczne *Strategii* w Studium określono zasady zagospodarowania pozwalające na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów i walorów, przy jednoczesnym racjonalnym ich wykorzystaniu.

W tym zakresie *Studium* przyjmuje następujące cele polityki zagospodarowania przestrzennego gminy:

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

Do działań mających wypełnić przyjęte założenia należy:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze ponadregionalnej (krajowej);
- ochrona przed przekształceniami gleb najwyższych klas bonitacyjnych, realizacja nowego zainwestowania w pierwszej kolejności na terenach gleb niskich klas;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej oraz zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- poprawa jakości środowiska;

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System obszarów otwartych (system przyrodniczy);
- Obszary i obiekty ochrony przyrody;
- Zasady ochrony powierzchni ziemi;
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;

- Zasady ochrony akustycznej.

II.5.1. SYSTEM PRZYRODNICZY

System przyrodniczy opiera się na sieci hydrologicznej gminy. Główne osie systemu to rzeki Warta i Ner. Z rzekami związane są obszary zasilające, na które składają się tereny lasów oraz doliny mniejszych cieków wodnych, stanowiących lokalne korytarze ekologiczne. Najważniejszymi są tu ułożone równolegle do Warty: Kanał Niemiecki i Czarna Struga, związane z Nerem Kanał Królewski i Zbylczycki. System ten uzupełnia położona bardziej na północ rzeka Tralalka, stanowiąca lokalny ciąg przyrodniczy w obrębie wysoczyzny. Cieki te łączą z głównymi osiami systemu obszary łąk, pastwisk i torfowisk. Wymienione obszary stanowią podstawowy układ przyrodniczy gminy.

Układ ten wspomagają obszary pomocnicze, stanowiące ostoje dla fauny i flory na terenach nie należących do trzonu systemu przyrodniczego. Wśród obszarów tych znajdują się pozostałości parków podworskich, nieczynne cmentarze ze starodrzewiem, sady, mniejsze kompleksy leśne, roślinność zbiorowisk wodnych i przywodnych położone na terenach otwartych.

Wszystkie te elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i w oparciu o ten przyrodniczy szkielet powinny być kształtowane tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazywanych w niniejszym opracowaniu.

II.5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Do obszarów chronionych na terenie gminy należą:

- obszar specjalnej ochrony ptaków Pradolina Warszawsko-Berlińska (PLB100001) – wskazany na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
- obszar specjalnej ochrony ptaków Doliny Środkowej Warty (PLB300002) – wskazany na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
- obszar mający znaczenie dla wspólnoty Pradoliny Bzury-Neru (PLH100006) – wskazany na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
- użytek ekologiczny „Dąbskie Błota” – wskazany na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*;
- pomniki przyrody.

W dokumentach różnego szczebla pojawiają się następujące proponowane formy ochrony:

- Projektowany rezerwat „Dąbskie Błota” – w miejscu rezerwatu Rada Miejska Dąbia powołała użytek ekologiczny „Dąbskie Błota”;
- Projektowany rezerwat „Dobrow” – obejmujący fragment doliny Warty; (wskazany na rysunku *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*);
- Projektowany park krajobrazowy obejmujący las mieszany pomiędzy Dąbiem a Tarnówką;
- Las chełmski obejmujący miejsce pamięci i pomnik ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof.
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wspomina o projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu obejmującego część pradoliny warszawsko-berlińskiej. Informacji tych nie potwierdza Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Poznaniu.

II.5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Tereny eksponowane w krajobrazie gminy stanowi skarpa Neru oraz naturalnie ukształtowane tereny wydmy. W zakresie ich ochrony *Studium* postuluje:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub wynikającym z ruchów masowych ziemi, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;

- zachowanie i ochronę roślinności utrwalającej skarpe Neru i zbocza wydm; ograniczenie możliwości wprowadzania zabudowy na zboczu skarpy.

II.5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego *Studium* postuluje:

- ograniczenie emisji powierzchniowej i niskiej emisji rozproszonej komunalno – bytowej, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii;
- ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych – rozwój i promocja ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizacja i budowa dróg w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu.

II.5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

W zakresie ochrony zasobów i jakości wód *Studium* postuluje:

- ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości zabudowy od brzegów cieków wodnych i odległości ogrodzeń od brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej; określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- odprowadzanie wód opadowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy w granicach poszczególnych działek;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- ograniczenie (w miarę możliwości) stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) na rzecz nawierzchni perforowanych lub innych przepuszczalnych;
- promowanie przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach rolnych, nie włączonych do systemu kanalizacji.

II.5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ich ochrony akustycznej *Studium* postuluje:

- poprawę stanu dróg zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających tereny podlegające ochronie akustycznej oraz istniejącą zabudowę przy drogach o dużym natężeniu ruchu, linii kolejowej, terenach powierzchniowej eksploatacji kruszywa oraz aktywizacji gospodarczej poprzez stosowanie ekranów akustycznych, wałów ziemnych, zieleni izolacyjnej a w przypadku zakładów produkcyjnych również instalacji i technologii ograniczających hałas produkcyjny); sytuowanie drzew i krzewów oraz elementów ochrony akustycznej wzdłuż dróg i linii kolejowej musi odbywać się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

II.6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Kierunkami ochrony dziedzictwa kulturowego są:

- zachowanie zidentyfikowanych wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego materialnego i niematerialnego,
- wyeksponowanie obszarów i obiektów o istotnych wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym historycznych struktur przestrzennych miasta Dąbie,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i przeciwdziałanie negatywnym zmianom funkcjonalnoprzestrzennym w obszarach posiadających wartości kulturowe.

W zidentyfikowanych zasobach dziedzictwa kulturowego wskazuje się obiekty i obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, wg form ochrony, którymi są:

- obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
- obiekty, obszary i stanowiska archeologiczne proponowane do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku studium,
- stanowisk archeologicznych o czytelnej formie krajobrazowej, oznaczone na rysunku studium,
- obszary chronione prawem miejscowym:
 - obiekty i obszary zabytkowe nie wpisane do rejestru zabytków,
 - obszary objęte strefami ochrony konserwatorskiej,
 - zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

II.6.1. USTALENIA DLA OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTEKÓW

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich tj.:

- uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac, działań i zamierzeń inwestycyjnych w zabytkach wpisanych do rejestru, w ich otoczeniu oraz w obszarach wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opieki nad zabytkami.

Historyczny układ przestrzenny urbanistyczny miasta Dąbie

Dla historycznego układu urbanistycznego miasta Dąbie wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie historycznego rozplanowania,
- zachowanie historycznych linii zabudowy,
- zachowanie historycznej parcelacji (niezbędne zmiany wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w tej mierze),
- zachowanie zabytkowej zabudowy,
- zachowanie zabytkowej zieleni,
- zharmonizowanie nowych obiektów (zabudowa uzupełniająca, plombowa) z zabudową zabytkową w zakresie skali, formy, materiału i kolorystyki,
- podporządkowanie nowych elementów wyposażenia ulic i placów (mała architektura, reklamy, nawierzchnie, oświetlenie itp.) układowi zabytkowemu.

Komendantura hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof – zespół dworski w Chełmnie (Pomnik

Zagłady)

Dla komendantury hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie zabytkowej zabudowy i zieleni,
- zachowanie oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej i zabytkowej substancji obiektów,
- obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń parkowych, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury ogrodowej,
- zachowanie historycznej parcelacji (niezbędne zmiany wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w tej mierze),
- podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy,
- zakaz lokalizacji urządzeń, kolidujących z charakterem oraz funkcją obszaru i jego otoczeniem,
- ograniczenie działalności gospodarczej zgodnie z zapisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady w promieniu 100m od granicy terenu komendantury, do czasu wyznaczenia granic Pomnika Zagłady;
- uszczegółowienie w planach miejscowych warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów architektonicznych z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.
- Na obszarze Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej prowadzenie działalności gospodarczej, budowa obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych winna być zgodna z przepisami odrębnymi w tej mierze.

Lasy Rzuchowskie miejsce pochówku ofiar hitlerowskiego obozu zagłady Kulmhof

Dla miejsca pochówku ofiar obozu zagłady zlokalizowanego w lasach Rzuchowskich, wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie miejsca pochówku jako miejsca pamięci,
- utrzymanie kompozycji przestrzennej, przede wszystkim poprzez zachowanie: lokalizacji budowli i obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu, rozmieszczenia kwater nagrobnych oraz form komponowanych zieleni,
- zachowanie i konserwacja zabytków architektury oraz sztuki sakralnej i nagrobnej,
- zakaz lokalizacji urządzeń, kolidujących z charakterem oraz funkcją.

Zespoły pałacowe i dworskie w Karszewie i Lisicach

Dla zespołów pałacowych i dworskich, wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie zabytkowej zabudowy i zieleni,
- zachowanie oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej i zabytkowej substancji obiektów,
- dostosowanie istniejących i projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z funkcją obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu,
- zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,

- obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń parkowych, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury ogrodowej,
- zachowanie historycznej parcelacji (niezbędne zmiany wymagają uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi w tej mierze),
- podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji, skali i formy,
- użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją zespołów,
- zakaz lokalizacji urządzeń, kolidujących z charakterem oraz funkcją obszaru i jego otoczeniem,
- uszczegółowienie w planach miejscowych warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia obiektów architektonicznych z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

Obiekty budownictwa sakralnego, użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkalnej Dla obiektów jw. wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej i zabytkowej substancji pojedynczych obiektów i tworzących zespoły,
- dostosowanie istniejących i projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z funkcją obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu,
- zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,
- konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku,
- ochrona perspektywy widokowej i gabarytów dla indywidualnych obiektów położonych poza strefami ochrony konserwatorskiej,
- zakaz lokalizacji urządzeń, kolidujących z charakterem oraz funkcją obiektu i jego otoczeniem,
- uszczegółowienie w planach miejscowych warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

II.6.2. OBIEKTY I OBSZARY TYPOWANE DO WPISANIA DO REJESTRU ZABYTKÓW

W stosunku do obszarów i obiektów zabytkowych typowanych do wpisania do rejestru zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków (Załącznik tabelaryczny nr 1) obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich tj.:

- konieczność uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obiekty budownictwa sakralnego, użyteczności publicznej oraz zabudowy mieszkalnej

W stosunku do obiektów typowanych do wpisu do rejestru zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie oryginalnej (historycznej) formy architektonicznej i zabytkowej substancji obiektu,

- dostosowanie istniejących i projektowanych elementów innych niż oryginalne, a koniecznych do wprowadzenia w związku z funkcją obiektu, do oryginalnej kompozycji i detalu,
- zachowanie tradycyjnych proporcji otworów i form opasek zgodnych z oryginalnym stylem architektonicznym budynku,
- konserwacja, restauracja, modernizacja oraz remont z maksymalnym zachowaniem substancji zabytku,
- zakaz lokalizacji urządzeń, kolidujących z charakterem oraz funkcją obiektu i jego otoczeniem,
- uszczegółowienie w planach miejscowych warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

Zespoły cmentarne w Chełmnie, Dąbiu

W stosunku do zespołów cmentarnych typowanych do wpisu do rejestru zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest:

- zachowanie oryginalnej (historycznej) kompozycji obszarów, przede wszystkim poprzez zachowanie historycznych: lokalizacji budowli związanych z funkcją terenu, rozmieszczenia kwater nagrobnych, małej architektury oraz form komponowanych zieleni i starodrzewu,
- zachowanie i konserwacja zabytków architektury oraz sztuki sakralnej i nagrobnej,
- zachowanie i rewaloryzacja historycznej kompozycji założeń i układów zieleni,
- w przypadku cmentarzy zamkniętych wskazane jest przekształcenie w miejsca pamięci.

Stanowiska archeologiczne o czytelnej formie krajobrazowej

W stosunku do stanowisk archeologicznych typowanych do wpisu do rejestru zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest:

- ochrona poprzez ustalenia w planach miejscowych,
- zachowanie w przestrzeni wyodrębnionej formy stanowisk archeologicznych z własną formą krajobrazową, w tym zakaz zabudowy,
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych.

II.6.3. OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WSKAZANE DO OCHRONY W PLANACH MIEJSCOWYCH

Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

Dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków wyrazem polityki przestrzennej jest (za wyjątkiem obiektów ujętych w rejestrze zabytków):

- ochrony poprzez ustalenia ochrony w planach miejscowych
- utrzymanie w dobrym stanie technicznym, bez naruszania ich wartości zabytkowej,
- uszczegółowienie w planach miejscowych warunków i zasad ochrony w tym: gabarytów, formy, detalu oraz zagospodarowania bezpośredniego otoczenia z uwzględnieniem linii zabudowy i w miarę konieczności innych wskaźników jak powierzchni biologicznie czynnej, szerokości elewacji frontowej.

Obowiązuje każdorazowa weryfikacja obiektów oraz ich lokalizacji podczas prac nad sporządzaniem planów miejscowych.

Stanowiska archeologiczne o czytelnej formie krajobrazowej ujęte w ewidencji zabytków

W stosunku do stanowisk archeologicznych o czytelnej formie krajobrazowej wyrazem polityki przestrzennej jest (za wyjątkiem stanowisk ujętych w rejestrze zabytków):

- ochrona poprzez ustalenia w planach miejscowych,
- zachowanie w przestrzeni wyodrębnionej formy stanowisk archeologicznych z własną formą krajobrazową,
- prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych po przeprowadzeniu badań, bądź przy udziale archeologa, z możliwością zmiany nadzoru archeologicznego na badania archeologiczne w przypadku odkrycia zachowanych obiektów archeologicznych i/lub architektonicznych na zasadach przepisów odrębnych.

Strefy ochrony stanowisk archeologicznych

W stosunku do strefy ochrony stanowisk archeologicznych wyrazem polityki przestrzennej jest:

- ochrona poprzez ustalenia w planach miejscowych,
- uzgodnienie prac ziemnych z organem ochrony zabytków, który określi warunki prowadzenia prac, w tym zakres koniecznych do przeprowadzenia badań archeologicznych lub możliwość odstępień od nich.

Zmianą studium objęto tereny, na których znajdują się stanowiska archeologiczne:

- st. 5 - w obrębie Karszew – AZP 59-46/84 – pozostałości osadnictwa ludności kultury przeworskiej;
- st. 1 - w obrębie Majdany – AZP 58-45/101 – pozostałości osadnictwa ludności z okresu nowożytnego;
- st. 11 - w obrębie Rzychów – AZP 58-45/111 - pozostałości osadnictwa ludności kultury łużyckiej i kultury przeworskiej oraz z okresu nowożytnego;
- st. 15 - w obrębie Rzychów – AZP 58-45/115 - pozostałości osadnictwa ludności z okresu późnego średniowiecza;
- st. 25 – w obrębie Rzychów – AZP 58-45/33 - pozostałości osadnictwa ludności kultury łużyckiej i kultury przeworskiej
- st. 26 – w obrębie Rzychów – AZP 59-45/34 - pozostałości osadnictwa ludności kultury przeworskiej
- st. 27 - w obrębie Rzychów – AZP 59-45/35 - pozostałości osadnictwa o nieustalonej chronologii
- st. 28 - w obrębie Rzychów – AZP 59-45/36 - pozostałości osadnictwa ludności kultury łużyckiej
- st. 32 - w obrębie Rzychów – AZP 59-45/40 - pozostałości osadnictwa ludności kultury łużyckiej i kultury przeworskiej oraz z okresu późnego średniowiecza
- st. 33 - w obrębie Rzychów – AZP 59-45/41 - pozostałości osadnictwa ludności kultury pucharów lejkowatych i kultury przeworskiej

Stanowiska te wprowadzono na załącznikach graficznych: nr 2 na rysunku „Uwarunkowania”, nr 2a na rysunku „Aktualizacja uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego” i nr 4 na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

II.7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

II.7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU.

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na zasadach zrównoważonego rozwoju, jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności, wymogami ładu przestrzennego i przy ograniczaniu szkodliwego wpływu na środowisko i warunki życia.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie dostępności zagospodarowania (w tym dla potrzeb bezpieczeństwa pożarowego),
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi, terenami sąsiednimi oraz powiązań wewnętrznych,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (dojazdu do pracy, nauki, usług, wypoczynku) i gospodarki,
- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- poprawa standardów podróży i bezpieczeństwa ruchu,
- zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- ułatwianie korzystania z komunikacji zbiorowej,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, współtworzenie ładu przestrzennego, poprawa prestiżu i wizerunku miasta,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko oraz warunki życia

Rekomendowany podział zadań przewozowych pomiędzy komunikacją indywidualną i zbiorową.

Ze względu na strukturę przestrzenną miasta i gminy, intensywność i charakter zagospodarowania, historycznie ukształtowany system transportowy i możliwości jego rozwoju, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego, z możliwością wprowadzenia ograniczeń w najstarszej części miasta, o największej intensywności zagospodarowania - w otoczeniu Placu Mickiewicza, ulic 1 Maja, Konopnickiej i Asnyka,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie bezpiecznych warunków dla ruchu pieszego i rowerowego.

II.7.2. KIERUNKI ROZWOJU PODSYSTEMÓW TRANSPORTOWYCH

II.7.2.1. Rozwój komunikacji drogowej

Głównymi celami rozwoju układu drogowego miasta i gminy Dąbie są:

- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego oraz przeprowadzenie ruchu tranzytowego,
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości rozwoju komunikacją zbiorową,
- zapewnienie czytelności układu drogowego, poprzez uwzględnienie jego hierarchizacji, określającej zróżnicowane funkcje poszczególnych dróg w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę podstawowe zasady jego rozwoju, ustalone w planach miejscowych, dotychczas obowiązującym *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dąbie*, *Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Dąbie*, *Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Dąbie* oraz inwestycje celu publicznego, wynikające z *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego*, *Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 r.*, *Strategii Rozwoju Powiatu Kolskiego*, *Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Kolskiego*, a także zamierzenia inwestycyjne PKP Polskich Linii Kolejowych SA.

Układ drogowy miasta i gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, składający się z:

- układu podstawowego (autostrada, drogi główne i zbiorcze), do którego wejdą drogi krajowa, wojewódzkie i większość powiatowych, mające znaczenie ponadlokalne i lokalne o istotnym znaczeniu dla gminy,

- układu obsługującego (drogi lokalne i dojazdowe), o znaczeniu lokalnym, tworzony przez pozostałe drogi powiatowe oraz drogi gminne.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju i województwa, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie, wynikającym z klas dróg i dopuszczonym przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

Najważniejszymi elementami układu drogowego w gminie będą autostrada A2 oraz drogi wojewódzkie nr 263 i 473, doprowadzające ruch do węzła autostradowego „Dąbie” i miasta.

Mając na uwadze parametry dróg publicznych miasta Dąbie oraz konieczność zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego m.in. poprzez wyprowadzenie przewozów tranzytowych poza granice miasta Dąbie postuluje się budowę obwodnicy drogowej miasta. Przebieg obwodnicy należy projektować zachowując odległość od zwartej zabudowy. Zmiany przebiegu, kategorii i klas dróg na obszarze gminy i miasta Dąbie winna nastąpić w trybie art. 10 ust 4 i 5 ustawy z dniem 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. nr 19 poz. 115 ze zmianami).

W układzie drogowym ustala się:

- adaptację istniejącej autostrady A2, wraz z węzłem „Dąbie”, placem poboru opłat, miejscami obsługi podróżnych i drogami obsługującymi (serwisowymi), które mogą być rozbudowane w zależności od potrzeb,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy, przebudowy i modernizacji drogi wojewódzkiej nr 263, jako drogi klasy głównej (G), wraz z postulowanym bezkolizyjnym skrzyżowaniem z linią kolejową,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy, przebudowy i modernizacji drogi wojewódzkiej nr 473, jako drogi klasy głównej (G), wraz z postulowaną zmianą jej przebiegu w Dąbiu (z zachowaniem wymagań techniczno-obronnych wynikających z przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa),
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla postulowanej budowy przedłużenia ulicy Kościuszki do ulicy Łęczyckiej, jako nowego przebiegu drogi powiatowej nr 3402P, nawiązującego do postulowanego przebiegu drogi wojewódzkiej,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy, przebudowy i modernizacji dróg powiatowych do klasy drogi zbiorczej (Z), poza pojedynczymi odcinkami tych dróg w centralnej części Dąbia.

W zakresie układu obsługującego ustala się:

- zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy, przebudowy i modernizacji dróg powiatowych klasy lokalnej (L) w centralnej części Dąbia,
- rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących dróg gminnych lokalnych (L) i dojazdowych (D),
- budowę nowych dróg szczególnie na terenach planowanego zagospodarowania,
- zaliczenie istniejących dróg wewnętrznych, ważnych dla lokalnych potrzeb transportowych do kategorii dróg gminnych.

Na rysunku kierunków rozwoju przedstawiono tylko wybrane (ważniejsze) drogi gminne. Przedstawione na mapie drogi nie wyczerpują możliwości dalszego ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych oraz zgodnie z przepisami o drogach publicznych mogą być wyznaczane kolejne (nowe i nie umieszczone na mapie) drogi gminne, wewnętrzne i dojazdowe.

II.7.2.2. Rozwój komunikacji zbiorowej.

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom miasta i gminy.

Podstawowymi kierunkami przewozów będą Dąbie oraz sąsiednie miasta Koło i Kłodawa.

W kierunkach rozwoju komunikacji zbiorowej gminy ustala się:

- adaptację oraz zapewnienie możliwości przestrzennych dla rozbudowy, przebudowy i modernizacji linii kolejowej nr 131 Chorzów Batory – Tczew, wraz ze stacją Dąbie nad Nerem,
- zapewnienie możliwości przestrzennych dla funkcjonowania, rozbudowy, przebudowy i modernizacji przystanku (dworca) autobusowego przy ulicy Kościuszki w Dąbiu.

Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy. Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

II.7.2.3. Transport ładunków.

Podobnie jak obecnie transport ładunków odbywać się będzie przede wszystkim przy pomocy transportu samochodowego. W obszarze miasta i gminy przewiduje się rozwój terenów aktywizacji gospodarczej, wymagających dobrej dostępności komunikacyjnej, którą zapewni sieć istniejących i planowanych dróg.

II.7.2.4. Ruch rowerowy i pieszy.

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

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

Czynnikami sprzyjającymi rozwojowi ruchu rowerowego są:

- możliwości przestrzenne budowy ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych,
- rosnąca świadomość ekologiczna społeczeństwa,
- stosunkowo niski koszt budowy ścieżek rowerowych,
- istniejące szlaki rowerowe,
- obecność terenów leśnych i otwartych w mieście i obszarach sąsiednich, stanowiących atrakcyjny cel wycieczek rowerowych.

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

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań rejonów mieszkalnych z miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,

- wyposażenie dróg układu podstawowego (klas głównej i zbiorczej) i wybranych układu obsługującego (lokalnych i dojazdowych) w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na jezdniach pozostałych drogach o mniejszym ruchu, na zasadach ogólnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

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

Planowany układ ścieżek rowerowych przedstawiono na rysunku kierunków rozwoju. Oprócz ścieżek wskazanych na rysunku, w planach miejscowych oraz w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowości budowy ścieżek rowerowych.

II.7.2.5. Polityka parkingowa.

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem źródeł i celów podróży w całej gminie, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, poprzez dostosowanie podaży tych miejsc do popytu. Ograniczenia w tym zakresie mogą dotyczyć najstarszej części miasta o najwyższej intensywności zagospodarowania – terenu centrum miasta w otoczeniu Placu Mickiewicza.

W celu ujednolicenia standardów zaspakajania potrzeb parkingowych, uwzględniając przyjęte w studium zasady polityki transportowej, podstawą do ustalenia tych wskaźników w planach powinny być poniższe ramowe normatywy dla najczęściej występujących rodzajów obiektów.

- dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca postojowego / mieszkanie,
- dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie, dom lub segment,
- dla wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej minimum 1,5 miejsca postojowego / 1 mieszkanie i dodatkowo 1 miejsce postojowe / 30 m² p.u. usług,
- dla działalności usługowej i produkcyjnej minimum 2 miejsca postojowe / 10 osób,

W najstarszej części miasta, t.j. w otoczeniu Placu Mickiewicza, dopuszcza się przyjmowanie niższych wskaźników niż ustalone powyżej.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postojów) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Parkowanie stałe pojazdów ciężarowych powinno się odbywać na terenach baz transportowych i innych, wyznaczonych do tego celu miejscach. Przeładunek i parkowanie czasowe samochodów ciężarowych powinno odbywać się na działkach obiektów generujących ruch takich pojazdów.

II.7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu.

Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej,

- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwiającego jego obsługę transportem zbiorowym.

Nowe obiekty budowlane (nie przeznaczone na pobyt ludzi), ze względu na bezpieczeństwo ruchu, powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zapisów ustawy o drogach publicznych, tj. co najmniej:

- dla autostrady – 30 m w terenie zabudowy i 50 m poza nią,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych – 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Wyznaczone w ustawie odległości nie uwzględniają negatywnego oddziaływania dróg na ludzi, nie powinny ulegać zmniejszeniu.

Obiekty budowlane (nie przeznaczone na pobyt ludzi) przy liniach kolejowych powinny być lokalizowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

W przypadku lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być one wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, lokalizacja budynków w obrębie zasięgu zagrożeń lub uciążliwości jest możliwa pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania (określonych w przepisach odrębnych).

Brak danych odnośnie zasięgu oddziaływania pozostałych dróg na terenie opracowania.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drogach układu podstawowego (klasy zbiorczej i wyższych) musi uwzględniać ograniczenia w lokalizacji zjazdów z jezdni tych dróg, wynikające z przepisów o drogach publicznych. Dojazd do terenów wzdłuż autostrady dopuszczony jest wyłącznie przy pomocy dróg obsługujących (serwisowych) i pozostałych dróg.

Prowadzenie infrastruktury technicznej wzdłuż dróg publicznych wymaga uwzględnienia przepisów o drogach publicznych.

II.7.4. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

Na podstawie *Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2020 r., Strategii Rozwoju Powiatu Kolskiego, Planu Rozwoju Lokalnego Powiatu Kolskiego*, a także zamierzeń inwestycyjnych PKP Polskich Linii Kolejowych SA., przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wraz z określeniem ich lokalizacji i terminami realizacji, powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- rozbudowę, przebudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 263, jako drogi klasy głównej (G), wraz z postulowanym bezkolizyjnym skrzyżowaniem z linią kolejową,

- rozbudowę, przebudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 473, jako drogi klasy głównej (G), wraz z postulowaną zmianą jej przebiegu w Dąbiu (z zachowaniem wymagań techniczno-obronnych wynikających z przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa).
- postulowana budowa przedłużenia ulicy Kościuszki do ulicy Łęczyckiej, jako nowego przebiegu drogi powiatowej nr 3402P, nawiązującego do postulowanego przebiegu drogi wojewódzkiej,
- rozbudowa, przebudowa i modernizacja dróg powiatowych do klasy drogi zbiorczej (Z) i lokalnej (L),
- rozbudowa, przebudowa i modernizacja linii kolejowej nr 131 Chorzów Batory – Tczew, wraz ze stacją Dąbie nad Nerem,
- rozbudowa, przebudowa i modernizacja przystanku (dworca) autobusowego przy ulicy Kościuszki w Dąbiu.

II.7.5. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE.

Działaniem priorytetowymi powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami tych dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym.

II.8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest rozwój gwarantujący sprawne i pewne funkcjonowanie systemów zasilających i odprowadzających, obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi obszarów i terenów funkcjonalnych;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych; w przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg publicznych lub inne tereny publiczne, możliwe jest prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny przeznaczone na inne cele, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- obiekty infrastruktury technicznej (a w szczególności siłownie wiatrowe) w przypadku przekroczenia wysokości 50m mogą stanowić przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;

Gmina posiada *Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe*.

W zakresie sieci energetycznych: elektroenergetyki, gazownictwa i ciepłownictwa rozwój funkcjonaloprzestrzenny wymagał będzie skorelowania planów przedsiębiorstw zarządzających tymi sieciami z planami rozwoju przestrzennego miasta i gminy przy pomocy aktualizowanych programów rozbudowy sieci.

Studium adaptuje aktualne przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi budynkami i urządzeniami technicznymi.

II.8.1. ELEKTROENERGETYKA

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- poprawa bezpieczeństwa energetycznego poprzez działania zmierzające do modernizacji i w miarę potrzeby rozbudowy o nowe linie elektroenergetyczne SN i nn oraz stacje transformatorowe SN/nn na obszarze miasta i gminy oraz zwiększania wykorzystania alternatywnych źródeł energii z wykorzystaniem zasobów naturalnych;
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii:
 - średniego napięcia 15kV zasilanych z GPZ 110/15 kV zlokalizowanego w Kraskach na terenie gminy Świnice Warckie;
 - niskiego napięcia 0,4 kV zasilanych ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- w zakresie zaspokojenia potrzeb w energię terenów nowozainwestowanych wskazuje się na rozwój linii 15 kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z podejmowaniem działań zmierzających do zwiększenia bezpieczeństwa energetycznego z warunkami jak poniżej;
- nowe i modernizowane sieci średniego i niskiego napięcia na terenach zwartego zainwestowania zaleca się realizować jako kablowe, a stacje transformatorowe jako kubaturowe; dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach ustalonych z Operatorem sieci;
- zachowanie pasów technicznych dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia dla inwestycji innych niż siłownie wiatrowe:
 - 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla 15 kV,
 - 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 0,4 kV;
- w przypadku siłowni wiatrowych przy dowolnym stanie pracy turbiny wiatrowej jakiegokolwiek jej element a w szczególności łopaty turbiny nie mogą znaleźć się w odległości mniejszej niż:
 - dla linii napowietrznych o napięciu do 1kV: jednotorowych 20m, dwutorowych 25m;
 - dla linii napowietrznych o napięciu do 45kV: jednotorowych 25m, dwutorowych 30m;
- dla projektowanych linii elektroenergetycznych należy uwzględniać pasy terenów technicznych jak dla istniejących;
- w obszarze pasów technicznych: nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na określonych przez siebie warunkach), nie należy sadzić roślinności wysokiej (zalesienia terenów rolnych w pasie technicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów); lokalizacja obiektów budowlanych lub zmiana zagospodarowania terenu w pasie technicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;

- ilość projektowanych stacji transformatorowych oraz linii 15 kV i niskiego napięcia wyniknie z rzeczywistej intensywności zabudowy na terenach predysponowanych w studium do zainwestowania oraz wysokości zapotrzebowania mocy przez przyszłych odbiorców;
- wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami;
- proponuje się jako alternatywny dla istniejącej sieci elektroenergetycznej rozwój energetyki odnawialnej, m.in. energii wiatru, energii wody, energii biomasy, energii geotermalnej, energii otoczenia wykorzystywanej przez tzw. pompy ciepła, energii wytwarzanej w skojarzeniu, z zastrzeżeniem jak poniżej;
- możliwość lokalizowania elektrowni wiatrowych na wyznaczonych obszarach oraz po uprzednich konsultacjach ze specjalistami z dziedziny ochrony przyrody;
- rozbudowa elektrowni wiatrowych wymaga budowy linii kablowych 15 kV z rozdzielni 15 kV zespołu elektrowni wiatrowych do GPZ-u lub sieci energetycznej;
- opracowanie aktualnego „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju i modernizacji systemu zaopatrzenia w energię elektryczną (m.in. Projektu założeń planów energetycznych uwzględniających OZE).

Lokalizacja zakładów wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych powinna być ustalana w planach miejscowych w sposób nie kolidujący z funkcjami podstawowymi wskazanymi w studium dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych, podobnie jak lokalizacja innych urządzeń i obiektów energetycznych (elektroenergetyki, gazownictwa i ciepłownictwa).

Dla GPZ oraz linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia może zostać ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania.

II.8.2. GAZOWNICTWO

W zakresie zaopatrzenia w gaz wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- zaopatrzenie w gaz ziemny ustala się sieci gazociągów zgodnie z obowiązującym Prawem Energetycznym (art. 7, ust. 1, Dz.U. z 1997r nr 54 poz. 348 z późn. zmianami) po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej;
- w miarę możliwości prowadzenie gazociągów w pasach drogowych;
- dopuszczenie się możliwości stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmian planu;
- zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych, jak również odległości podstawowych projektowanych obiektów od istniejących/zatwierdzonych przebiegów gazociągów zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi;
- zapewnienie służbom eksploatacyjnym Operatora sieci gazowych dostępu w strefie kontrolowanej do gazociągu;
- w celu poprawy stanu środowiska wraz z budową sieci gazowej należy wprowadzać sukcesywne ograniczenia, a następnie zakazać stosowania paliw stałych do celów komunalno-bytowych oraz grzewczych;

- opracowanie aktualnego „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju i modernizacji systemu zaopatrzenia w gaz.

II.8.3. CIEPŁOWNICTWO

W zakresie zaopatrzenia w ciepło wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- budowa na terenie miasta Dąbie sieci ogólnomiejskiego systemu centralnego zaopatrzenia w ciepło, ogrzewania gazowego oraz systemów wykorzystujących: energię elektryczną, olej niskosiarkowy lub odnawialne źródła energii;
- dopuszczenie utrzymania korzystania z lokalnych kotłowni i palenisk indywidualnych, z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci ciepłowniczej lub gazowej po jej wybudowaniu lub innych proekologicznych systemów ogrzewania;
- sukcesywne zastępowanie paliw stałych w lokalnych kotłowniach i paleniskach indywidualnych proekologicznymi systemami ogrzewania, w tym niekonwencjonalnymi i opartymi na odnawialnych surowcach energetycznych; zaleca się wykorzystanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju opałowego oraz ogrzewania elektrycznego;
- opracowanie aktualnego „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe” oraz w miarę potrzeby innych opracowań branżowych dotyczących rozwoju i modernizacji systemu zaopatrzenia w ciepło.

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, służącej do wytwarzania energii cieplnej. Nie wyklucza się prowadzenia produkcji w ramach terenów rolnych.

II.8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ

W zakresie zaopatrzenia w wodę wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- ochrona użytkowego poziomu wód podziemnych przed zanieczyszczeniami, przez respektowanie zakazów i nakazów dotyczących zagospodarowania stref ochrony bezpośredniej ujęć wody w Dąbiu, Chełmnie Parcele, Krzewie i Augustynowie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- utrzymanie i remont, w razie potrzeby przebudowa istniejących obiektów infrastruktury wodociągowej w szczególności stacji uzdatniania wody;
- utrzymanie i remont istniejącej sieci wodociągowej;
- zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu wodociągowego – zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe) uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów;
- dopuszczenie utrzymania korzystania z indywidualnych ujęć wody z jednoczesnym zaleceniem podłączenia do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- zapewnienie alternatywnego systemu zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych poprzez lokalizację studni awaryjnych lokalizowanych wyłącznie na terenach umożliwiających w razie potrzeby dostęp ogólny;
- wykonanie studiów branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych.

II.8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

W zakresie gospodarki ściekowej wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie i remont wraz z ewentualną rozbudową oczyszczalni ścieków w Dąbiu, co umożliwi dalszą rozbudowę sieci kanalizacji na terenie objętym działaniem zlewni ściekowej (aglomeracji) Dąbie;
- rozdzielczy system odprowadzania ścieków, w oparciu o istniejące, modernizowane i rozbudowywane przewody zbiorcze: kanalizacji sanitarnej odprowadzające ścieki do istniejącej i ewentualnie rozbudowywanej oczyszczalni ścieków oraz kanalizacji deszczowej odprowadzające wody do odbiorników naturalnych – cieków i zbiorników wodnych;
- utrzymanie i remont istniejących oraz w miarę potrzeby lokalizacja nowych obiektów i urządzeń infrastruktury kanalizacyjnej;
- remont istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zmierzająca m.in. do zapewnienia szczelności sieci grawitacyjnych;
- sukcesywna rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej (w miarę potrzeby rozbudowa istniejącej oczyszczalni ścieków) - w pierwszej kolejności zaleca się uzbroić istniejące tereny zabudowy - zwłaszcza zwodociągowane, docelowo zaś (w następnych etapach inwestycji) zaleca się sukcesywną rozbudowę sieci na terenach nowoprzeznaczonych pod zabudowę (obszary rozwojowe, uwzględniając przy tym potrzeby wyznaczone przez chłonność terenów);
- priorytetowa rozbudowa sieci kanalizacyjnej (zwłaszcza kanalizacji sanitarnej) na terenach inwestycyjnych z wysokim poziomem wód gruntowych, ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych;
- sieć kanalizacyjna powinna pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej;
- zachowuje się istniejące przyzakładowe oczyszczalnie ścieków oraz dopuszcza lokalizację nowych;
- dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; oczyszczalnie przydomowe oraz zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się również dla terenów nieskanalizowanych, z zastrzeżeniem, że po realizacji sieci kanalizacyjnej zbiorniki bezodpływowe będą likwidowane; **na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zalania w przypadku awarii wałów oraz z wysokim poziomem wód gruntowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków wyłącznie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych;**
- zanieczyszczenia pochodzenia zwierzęcego powinny być gromadzone w szczelnych, zamkniętych zbiornikach i na płytach gnojowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- odprowadzanie wód opadowych z terenów utwardzonych dróg publicznych, placów, parkingów wielostanowiskowych oraz terenów usług, produkcji, składów i magazynów - systemem kanalizacji deszczowej do odbiorników naturalnych; wody opadowe z pozostałych terenów, mogą być odprowadzane do gruntu w granicach działki budowlanej na której są lokalizowane pod warunkiem, że ilość wód opadowych nie przekroczy chłonności gruntu; nadmiar wód opadowych musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej;
- zrzuty wód opadowych muszą być podczyszczone do parametrów określonych w przepisach odrębnych,
- wykonanie studiów branżowych dotyczących rozwoju, przebudowy i remontu systemu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych.

Dla oczyszczalni ścieków w Dąbiu może zostać ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania.

II.8.6. GOSPODARKA ODPADAMI

W zakresie gospodarki odpadami wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- obowiązuje składowanie, zagospodarowanie lub utylizacja odpadów komunalnych, stosownie do ich charakteru, na składowiskach odpadów poza obszarem miasta i gminy
- na terenie miasta i gminy nie przewiduje się terenów przeznaczonych na cele składowania i unieszkodliwiania odpadów z sektora gospodarczego (zbiórką odpadów komunalnych będą zajmować się jak dotąd koncesjonowane firmy);
- zabezpieczenie miejsc lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- usuwanie odpadów niebezpiecznych ma się odbywać w oparciu o zapisy w „Programie usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest na podstawie danych będących w posiadaniu gmin tworzących związek międzygminny „Kolski Region Komunalny” z 2008r, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- realizacja ustawowych wymagań krajowych i unijnych w zakresie ochrony środowiska ma być przeprowadzona w ramach projektu „Uporządkowanie gospodarki odpadami na terenie subregionu konińskiego”, projekt przewiduje organizację selektywnej zbiórki surowców wtórnych oraz budowę kilku stacji przeładunkowych w miejscowościach objętych projektem.

II.8.7. SIECI TELEKOMUNIKACYJNE

W zakresie sieci telekomunikacyjnych wyrazem polityki przestrzennej są następujące kierunki rozwoju:

- utrzymanie istniejących na terenie opracowania urządzeń i sieci telekomunikacyjnych, wraz z możliwością ich remontu, modernizacji oraz rozbudowy;
- wszelkie wprowadzane zainwestowanie powinno uwzględniać istniejące sieci oraz wynikające z tego tytułu zasady zagospodarowania terenu określone w odpowiednich normach i przepisach odrębnych; inwestycje te powinny być opiniowane z odpowiednim zarządcą sieci w zakresie występowania ewentualnych kolizji z urządzeniami telekomunikacyjnymi;
- na nowo wyznaczonych pod zainwestowanie terenach należy wziąć pod uwagę możliwość budowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej; sposób powadzenia sieci będzie określany na podstawie szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci oraz sposób jej realizacji;

II.8.8. RUROCIĄG PALIWOWY

Studium adaptuje przebieg rurociągu paliwowego relacji Płock – baza paliw w Ostrowie Wielkopolskim, wraz z pasem technologicznym wolnym od zabudowy o szerokości 12,0 metrów od osi rurociągu. Studium dopuszcza możliwość jego modernizację, przebudowy oraz prowadzenie wszelkich prac konserwacyjnych. Wszelkie zainwestowanie wprowadzane w obrębie pasa technologicznego jest możliwe po uzyskaniu zgody Operatora rurociągu.

II.9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przyjmuje się zgodnie z określonymi w niniejszym *Studium* kierunkami rozwoju zagospodarowania przestrzennego, układu drogowego dróg gminnych, komunikacji zbiorowej i ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.

W Studium wskazano istniejące obiekty i inwestycje, w ramach których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- sieć dróg gminnych;
- obiekty infrastruktury takie jak: oczyszczalnia ścieków, stacje uzdatniania wody;
- obiekty usług publicznych, oświatowych i kulturowych;
- kościoły;
- czynne cmentarze.

Studium adaptuje istniejącą na terenie miasta i gminy infrastrukturę techniczną (w tym infrastrukturę komunikacyjną, urządzenia wodno-kanalizacyjne i melioracji, urządzenia obsługi technicznej) dopuszcza ich modernizację, rozbudowę i przebudowę oraz dopuszcza realizację nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze gminy, zgodnie z opracowaniami branżowymi, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar (o ile nie koliduje to z aktualnym zagospodarowaniem terenu i przepisami odrębnymi).

II.10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

W Studium wskazano istniejące obiekty i inwestycje, w ramach których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym należą do nich:

- sieć dróg krajowych (w tym autostrada i węzeł „Dąbie”), wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy, rozbudowy lub modernizacji,
- istniejąca linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory – Tczew (tzw. „Magistrala Węglowa”), i obszary niezbędne do jej modernizacji,
- rurociąg paliwowy;
- teren hitlerowskiego obozu zagłady.

II.11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

II.11.1.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W Studium nie wyznacza się obszarów do scaleń i podziałów.

II.11.2.OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

W Studium nie przewiduje lokalizacji w gminie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

II.11.3.OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

II.12. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Obszary miasta i gminy Dąbie posiadają niemal 100% pokrycie swojej powierzchni obowiązującymi planami miejscowymi:

- dla obszaru miasta – U C H W A Ł A nr XVI/110/2004 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 12 maja 2004 r. sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbie, z wyłączeniem działki zabudowanej nr 1272 przy ul. Nadrzecznej;
- dla obszaru gminy - U C H W A Ł A nr XVI/111/2004 Rady Miejskiej w Dąbiu z dnia 12 maja 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dąbie. [oraz planami miejscowym wymienionymi w dziale II.2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ](#)

Studium nie wyznacza obszarów do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zasięg przestrzenny zmiany planu lub planów zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

II.13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego umieścił miasto i gminę Dąbie poza strefą intensywnej gospodarki rolnej. Rolniczą przestrzeń produkcyjną podzielono na dwie główne grupy:

- rejon o najwyższych wartościach dla produkcji rolniczej wskazane do zwiększenia powierzchni zadrzewień i zakrzewień (w rejonie wsi Chełmno, Karszew, Krzewo, Lisice)
- obszary polityki zwiększania lesistości (na gruntach klas bonitacyjnych V, VI).

Ustalenia te brano pod uwagę wyznaczając kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Podstawowym przeznaczeniem dla **terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej** jest użytkowanie rolnicze pod uprawy polowe, łąki i pastwiska oraz sady.

W ramach terenów rolnych Studium:

- adaptuje istniejącą na terenach rolnych **R1, R2 i RZ** zabudowę i dopuszcza jej modernizację, przebudowę i rozbudowę oraz lokalizację nowych siedlisk zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, oraz w obrębie terenów **RM, M, U-RM**;
- dopuszcza budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą;
- dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym urządzeń melioracyjnych), adaptuje urządzenia i sieci już istniejące i dopuszcza ich modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- dopuszcza budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;
- dopuszcza zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem do zalesiania, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;

- dopuszcza realizację zbiorników wodnych (stawy, oczka wodne itp.) w celach gospodarczych (np. stawy hodowlane, nawodnienia), rekreacyjno-wypoczynkowych oraz retencyjnych;
- nie przewiduje możliwości lokalizacji siłowni wiatrowych w ramach terenów **R1**; lokalizacja siłowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest dopuszczona w ramach terenów **R2**;
- adaptuje się dla terenów **RZ** lokalizację elektrowni wiatrowych, dla których sporządzono raport oddziaływania na środowisko i dopuszczono ich budowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z wydaną przez Burmistrza Miasta Dąbie decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (OŚ.7624-7-10/2009 z dnia 12.11.2009r.);
- w ramach nowo wprowadzanej zabudowy na terenach kategorii **RZ** nie dopuszcza stosowania podpiwniczeń.

Podczas realizacji polityki przestrzennej gminy należy uwzględnić następujące zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej:

- zachowanie gleb najwyższych klas bonitacyjnych w użytkowaniu rolniczym. W pierwszej kolejności zmianie przeznaczenia powinny ulegać gleby niskich klas bonitacyjnych oraz położone w sąsiedztwie istniejących skupisk zabudowy;
- preferowana lokalizacja nowych siedlisk w obrębie istniejących miejscowości i skupisk zabudowy; lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej na terenach rolnych poza terenami zurbanizowanymi wyznaczonymi w Studium jest dopuszczona na podstawie przepisów odrębnych;
- zachowanie oraz wprowadzanie nowej roślinności śródpolnej.

Przy gospodarowaniu terenami rolniczymi należy mieć na uwadze:

- przebieg urządzeń melioracyjnych;
- występowanie gruntów organicznych;
- występowanie oczek i zadrzewień śródpolnych;

Podstawowym przeznaczeniem **terenów leśnej przestrzeni produkcyjnej** są tereny lasów i zalesień. Głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej są plany urządzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną.

Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów leśnych Studium dopuszcza:

- lokalizację budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;
- dopuszcza realizację zbiorników wodnych (stawy, oczka wodne itp.) w celach gospodarczych oraz retencyjnych;

Ponadto Studium dopuszcza:

- przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem do zalesienia, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- użytkowanie rolnicze terenów przeznaczonych w Studium pod zalesieni **Lz**, do czasu jego przeprowadzenia;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących obszarów źródłiskowych, oczek i stawów, terenów podmokłych, oraz bagiennych w lasach;

- wprowadzanie na działkach prywatnych mających dostęp do drogi publicznej przeznaczonych w Studium pod zalesienie lub las (**Lz** lub **Ls**) zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej do 80m w głąb działki od drogi publicznej.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego w ramach poprawy stanu środowiska przewiduje do 2020r wzrost wskaźnika lesistości dla obszaru wiejskiego gminy Dąbie do 10,120%. Lesistość gminy w granicach administracyjnych wynosi 13,7%.

II.14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Dąbie nie stwierdzono występowania osuwisk i wyznaczono zaledwie 1 teren zagrożony o powierzchni 1,52 ha. W obrębie Chelmno występuje **teren zagrożenia ruchami masowymi ziemi nr 16878**.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zapisy wynikające z przepisów odrębnych (t. j. przepisów ustawy Prawo wodne).

Dla **obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi** na terenie gminy Dąbie sporządzono mapy zagrożenia powodziowego. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawiono

- 1) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat)
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Przez **obszary szczególnego zagrożenia powodzią** – rozumie się:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat),
- c) obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t. j. Dz.U. z 2020 r. poz. 310 z późn zm.) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy:

- a) gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
- b) lokalizowania nowych cmentarzy.

Zgodnie z art.77 ust.3 „Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.”

Tereny objęte zmianą kierunków zagospodarowania przestrzennego nie są położone w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Zmianą studium objęto teren w obrębie Cichmiana, którego część zagrożona jest zalaniem wodami do głębokości 0,5 m, w przypadku zniszczenia wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty. Teren w obrębie Domanin między drogą gminną a drogą wojewódzką w rejonie węzła autostradowego, to w całości teren na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), zagrożony zalaniem wodami do 0,5m oraz od 0,5 m do 2,0m. Jeden teren w obrębie Rzuchów znajduje się częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) - zagrożony zalaniem wodami do 0,5m. Znaczna część tej samej działki znajduje się na obszarze narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego – poziom wody także wynosi w takim przypadku do 0,5 m. Na w/w terenach nie obowiązują zakazy lokalizowania inwestycji. W/w tereny w obrębie zmian wskazano na załączniku nr 4, na rysunku zatytułowanym: ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – KIERUNKI oraz szczegółowo w prognozie oddziaływania na środowisko.

II.15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występuje.

II.16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ.U. 1999 NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)

Zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady z dnia 7 maja 1999 r. (Dz.U. z 1999 r, Nr 41, poz.412, z późn. zm.) Muzeum Martyrologiczne - Obóz w Chełmnie nad Nerem jest Pomnikiem Zagłady.

Granice Pomnika zagłady określono w rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 7 października 2015 r. w sprawie określenia granic Pomnika Zagłady, na obszarze którego jest położone Muzeum Martyrologiczne - Obóz w Chełmnie nad Nerem, oraz obszaru i granic jego strefy ochronnej (Dz. U. z 2015 r. poz.1678)

Na obszarze Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej prowadzenie działalności gospodarczej, budowa obiektów budowlanych, tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych winna być zgodna z przepisami odrębnymi w tej mierze.

II.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

W Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń lub rehabilitacji. Obszarami do rekultywacji są wszystkie tereny po eksploatacji surowców, z przeznaczeniem pod zalesienie lub rekultywację wodną po całkowitym zakończeniu jego eksploatacji, zgodnie z ustaleniami zawartymi w koncesji.

II.18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie gminy Dąbie jako tereny zamknięte zaklasyfikowano działki związane z transportem kolejowym:

Lp	Obszar	Nr działki ewidencyjne
1	Baranowiec	85
2	Kupinin	190
3	Tarnówka Wiebrowska	214
4	Wiesitów	926
5	Wiesitów	932
6	Zalesie	386

II.19. OBSZARY PROBLEMOWE

~~Na terenie gminy wyznaczono jeden obszar problemowy. Jest to teren potencjalnie narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, wg opracowania z 1998r. Operat ten nie uwzględnia obwałowania Warty (zasięg zalewu obejmuje oba brzegi rzeki) ani zaszytych zmian w rzeźbie terenu powstałych w wyniku realizacji autostrady A2.~~

~~Do czasu realizacji nowego opracowania i weryfikacji obszarów narażonych na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, obszar ten wskazuje się jako obszar problemowy.~~

Obszarami problemowymi są obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Aktualnie obowiązujące plany ograniczają możliwość zabudowy na tych terenach, tylko w niewielkich częściach kilku działek umożliwiają zabudowę na terenach szczególnego zagrożenia powodzią. Obszarem problemowym jest także znaczny obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty.