PLAN OGÓLNY GMINY OBRZYCKO

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

opracowanie:

KANCELARIA URBANISTYCZNA

w składzie:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

mgr inż. Tomasz Wielec

Poznań, czerwiec 2026 r.

Spis treści

WSTĘP ... 3
1. Przedmiot opracowania ... 3
2. Podstawy formalno-prawne opracowania ... 4
3. Metody pracy i materiały źródłowe ... 4
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO ... 5
1. Wprowadzenie ... 5
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych ... 5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej ... 7
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ... 9
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Obrzycko ... 9
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego ... 10
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130). ... 13
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny ... 13
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ... 16
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych ... 16
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ... 17
3.5. Strefy ochronne ujęć wody ... 18
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ... 18
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ... 18
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ... 19
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ... 19
3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej ... 19
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ... 20
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 20
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania ... 20
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ... 20
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ... 20
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ... 20
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ... 20
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 21
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ... 21
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami ... 21
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej ... 21
4.2. Infrastruktura transportowa ... 21
4.3. Infrastruktura techniczna ... 22
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ... 22
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ... 27
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp ... 28
8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną ... 29
8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ... 30
8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową ... 30
9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ... 31
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO ... 32

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego gminy Obrzycko, dla którego przystąpiono do opracowania na podstawie Uchwały Nr LXVII/437/2024 Rady Gminy Obrzycko z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Obrzycko. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy Obrzycko.

Do opracowania projektu planu ogólnego gminy Obrzycko (zwanego dalej POG) przystąpiono w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.). Znowelizowane przepisy wprowadziły pojęcie planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej też upzp): *dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy*. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy*.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na obszarze danej jednostki administracyjnej.

Celem sporządzenia planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Przy tworzeniu planu ogólnego uwzględnione zostały uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Obrzycko sporządzony został na podstawie przepisów upzp oraz w związku z Uchwałą Nr LXVII/437/2024 Rady Gminy Obrzycko z dnia 12 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Obrzycko. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko (Uchwała Nr XXXVII/166/02 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 września 2002 r. z późń. zm.).
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy,
- opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia projektu planu ogólnego gminy Obrzycko,
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania,
- dane cyfrowe oraz informacje o budynkach znajdujących się na obszarze gminy (baza EGiB, wektorowe elementy mapy zasadniczej) – usługa sieciowa WFS, dostępna pod adresem http://wms.szamotuly.com.pl/szamotuly-egib (data dostępu: 19.01.2025 r.),
- dane Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k pochodzące z Systemu Informacji Przestrzennej Województwa Wielkopolskiego (data dostępu: 19.01.2025 r.).

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Obrzycko,
- mapa hydrograficzna Polski,
- mapa potencjalnej roślinności naturalnej Polski Matuszkiewicza i Wolskiego,
- mapa geologiczno-inżynierska Polski.

Inne źródła:

- https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/
- https://zabytek.pl,
- https://sipww.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- https://obrzycko.e-mapa.net/,
- wizje terenowe (luty 2025 r., październik 2025 r.),

- dokumentacja fotograficzna (luty 2025 r.),
- https://wody.isok.gov.pl,
- https://bdl.stat.gov.pl,
- https://crfop.gdos.gov.pl,
- złoża, tereny i obszary górnicze – WFS (Centralna Baza Danych Geologicznych),
- https://www.bdl.lasy.gov.pl.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 upzp wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym gminy Obrzycko określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki danego miejsca. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (obowiązkowo dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 upzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (obowiązkowo dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 upzp.

W tym miejscu należy zauważyć, że w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wnioski do projektu planu ogólnego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Sposób delimitacji stref wiąże się z treścią obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja ta odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji

mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.
Ponadto, wiodące znaczenie przy podziale gminy Obrzycko na strefy planistyczne miała istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko (Uchwała Nr XXXVII/166/02 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 września 2002 r. z późń. zm.).

W planie ogólnym gminy Obrzycko ustalono następujące strefy planistyczne:
SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (11 stref) – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (212 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (147 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SU – STREFA USŁUGOWA (41 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SP – STREFA GOSPODARCZA (15 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (59 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (14 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (35 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SC – STREFA CMENTARZY (10 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SG – STREFA GÓRNICTWA (5 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SO – STREFA OTWARTA (32 strefy) – profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (17 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren

komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Do stref przypisane zostały również dodatkowe profile funkcjonalne zgodnie z uwarunkowaniami i właściwościami danego terenu. Powodem zastosowania powyższych stref planistycznych jest specyfika gminy Obrzycko, która została zdiagnozowana podczas prac inwentaryzacyjnych i analitycznych.

Gminne standardy urbanistyczne ustalono na podstawie parametrów obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z § 2 pkt. 3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, dla stref planistycznych na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi ustalono na podstawie wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących planach miejscowych.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy, o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.

Kluczowe znaczenie będzie miało ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub – w przypadku jego braku – w decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia te muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, jednocześnie mieszcząc się w granicach określonych przez plan ogólny.

Warto również podkreślić, że wskazany w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – zarówno podstawowy, jak i dodatkowy – obejmuje zestaw możliwych przeznaczeń w ramach danej strefy (konkretyzacja przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach będzie następowała w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Co istotne w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania „konfliktowych" funkcji.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszary uzupełnienia zabudowy (zwane dalej OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z pismem Starosty Szamotulskiego (z dnia 15 listopada 2024 r., nr GK-III.6642.3.17.2024) otrzymano informację, o braku możliwości ze strony Starosty udostępnienia bazy danych geodezyjnej

ewidencji sieci uzbrojenia terenu (GESUT) oraz bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 (BDOT500), gdyż przedmiotowe bazy danych nie zostały jeszcze utworzone dla obszaru gminy Obrzycko. Dane oraz informacje o budynkach znajdujących się na obszarze gminy pozyskane zostały za pomocą usługi sieciowej WFS, dostępnej pod adresem http://wms.szamotuly.com.pl/szamotuly-egib, wskazanej przez Starostę Szamotulskiego ww. piśmie (dane aktualne na dzień przystąpienia do prac projektowych tj. 19.01.2025 r.). Ponadto wykorzystano także dane Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k pochodzące z Systemu Informacji Przestrzennej Województwa Wielkopolskiego (dane aktualne na dzień przystąpienia do prac projektowych tj. 19.01.2025 r.).

Ponadto spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: *„do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy*”.

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar, o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

$$Pp = 25\% * (5306578\ m^2 - 2116659\ m^2) = 797\ 479\ m^2 \text{ (tj. ~79,7479 ha)}$$

Zarówno „przycinając / ograniczając” jak i „rozszerzając” granice obszarów uzupełnienia zabudowy korygowano je do granic działek ewidencyjnych, granic użytków gruntowych czy też na podstawie innych uwarunkowań przestrzennych danego obszaru. Dołączono również zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Rozszerzenie granic OUZ następowało na terenach bezpośrednio przylegających, których dopełnienie jest korzystne z punktu widzenia rozwoju granic danej jednostki osadniczej. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miasta, rozszerzenia zostały przeprowadzone wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia i położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi ok. **2 734 042 m²**.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Na terenie gminy występują obszary, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a nowe zagospodarowanie ustala się za pomocą decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się" zabudowy w sposób niekontrolowany na nowe tereny.

W przedmiotowym planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, ze względu na brak lokalizacji jednostki miejskiej w graniach gminy Obrzycko (brak terenów odpowiadających obszarom zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej występującej w tkance miejskiej).

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Opracowane zapisy i ustalenia zawarte w planie ogólnym gminy Obrzycko mają na celu realizację kluczowych założeń związanych z rozwojem przestrzennym i społeczno-gospodarczym gminy. Priorytetowe działania przewidują:

- **Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego** oraz wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sposób wspierający tworzenie zwartych i spójnych jednostek osadniczych, co jednocześnie przeciwdziała niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy,
- **Ukierunkowanie inwestycji gospodarczych** na obszary przeznaczone dla działalności produkcyjnej i usługowej, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie przestrzeni przeznaczonych na cele przemysłowe i usługowe,
- **Harmonizację celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych**,
- **Kompleksowe kształtowanie strategicznych podstaw rozwoju przestrzennego gminy**, które stanowią ramy dla dalszych działań inwestycyjnych, ochronnych i społecznych.

Przyjęte rozwiązania w planie ogólnym gminy Obrzycko są w pełni zgodne z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy, szczegółowo opisanymi w dalszej części dokumentu. Uwzględniają one również zarówno istniejące potrzeby lokalnej społeczności, jak i perspektywy dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

Zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej, ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy, przy czym zgodnie z art. 69 ustawy zmieniającej dotychczasowe strategie rozwoju gminy oraz strategie rozwoju ponadlokalnego, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 6, zachowują moc na danym obszarze do dnia wejścia w życie nowych strategii rozwoju gminy oraz strategii rozwoju ponadlokalnego na tym obszarze i mogą być zmieniane.

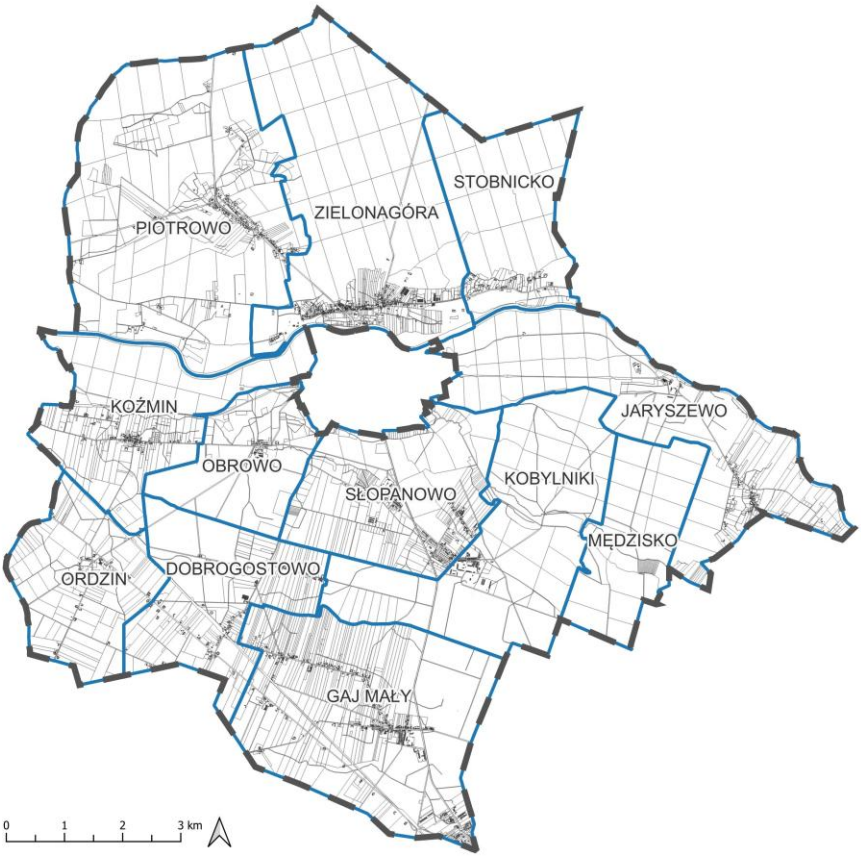
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Obrzycko

Gmina Obrzycko zlokalizowana jest w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim. Jej powierzchnia wynosi ok 110,8 km². Jednostka samorządowa jest gminą wiejską, charakteryzującą się brakiem wyraźnie wyodrębnionego centrum administracyjno-usługowego, które pełni funkcję ośrodka centralnego. Sąsiaduje z gminami: Lubasz, Połajewo, Oborniki, Wronki, gminą miejską

Obrzycko, Ostroróg i Szamotuły. Zlokalizowana jest w odległości ok. 12 km od Szamotuł, 25 km od Obornik oraz 50 km od Poznania. Siedziba gminy znajduje się w mieście Obrzycko, a w jej skład wchodzą sołectwa takie jak: Dobrogostowo, Gaj Mały, Karolin, Jaryszewo, Koźmin, Obrowo, Ordzin, Pęckowo, Piotrowo, Słopanowo, Stobnicko, Zielonagóra.

Przez teren gminy Obrzycko przebiegają dwie drogi wojewódzkie (nr 182 i 185) zapewniające dogodne powiązania komunikacyjne w ramach województwa oraz powiązania zewnętrzne z pozostałymi regionami kraju. Połączenia kolejowe zapewnia linia kolejowa nr 351 Poznań Główny – Szczecin Główny, odcinek Szamotuły – Krzyż, z przystankiem osobowym w Pęckowie.
Struktura przestrzenna gminy składa się między innymi z obszarów wyłączonych z zabudowy (tereny objęte ochroną środowiska przyrodniczego oraz obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej), a także z obszarów zabudowanych (przestrzeń zabudowana i przeznaczona do zabudowy). O walorach przyrodniczo-krajobrazowych gminy decydują liczne lasy (m. in. lasy Puszczy Noteckiej), które pokrywają blisko 50% jej powierzchni. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa koncentruje się w poszczególnych miejscowościach zlokalizowanych w graniach gminy, głównie w Zielonejgórze czy Gaju Małym.

Ryc. 1. Podział gminy Obrzycko na obręby ewidencyjne.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

Gmina Obrzycko została ujęta w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zwanego dalej PZPWW wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19

Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Zgodnie z zapisami planu, gmina Obrzycko znajduje się m.in. w obrębie wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Ponadto jednostka jest zaklasyfikowana do obszaru wiejskiego wymagającego wsparcia procesów rozwojowych, obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej, a także do obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy.

Dla obszaru gminy Obrzycko lub w jej bliskim sąsiedztwie, PZPWW ustala zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
- strefy niskiej intensywności oraz ograniczania intensywności procesów osadniczych;

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
- rezerwat – Świetliska Dąbrowa,
- obszar Natura 2000 - obszary ptasie – Puszcza Notecka PLB 300015,
- obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe – Dąbrowy Obrzyckie PLH 300003,
- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe i krajowe oraz regionalne obszary węzłowe,
- krajowy korytarz ekologiczny doliny rzeki Warty,
- regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Samy,
- międzynarodowe korytarze lądowe;

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
- lasy,
- obszary predysponowane do zalesień,
- leśny kompleks promocyjny „Puszcza Notecka”,
- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- wody płynące i stojące,
- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 146 Subzbiornik jezioro Bytyńskie – Wronki - Trzciel),
- obszary chronione wg ustawy Prawno wodne - obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
- doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
- łąki,
- złoża kopalin skalnych: kruszywa naturalne;

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

- dobra kultury materialnej i niematerialnej – obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekty sakralne, obiekty rezydencjonalne),
- obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielka Pętla Wielkopolski, Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,
- turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa i biznesowa - międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej – piesze;

5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
- strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,

6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
- drogi wojewódzkie nr 182 i 185 (klasa techniczna G),
- Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T – korytarz Bałtyk – Adriatyk,
- międzyregionalna linia kolejowa nr 351 (prędkość docelowa 160 km/h),
- droga wodna Warta,
- lądowisko samolotowe Jaryszewo;

7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
- istniejące i planowane linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
- instalacje w trackie realizacji – stacja demontażu pojazdów samochodowych,
- sieć szerokopasmowa (sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne),
- istniejący pas łączności radiowo-telewizyjnej;

8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
- obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych,
- obszary zagrożenia powodziowego: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi P=0,2%, czyli raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi P=1%, czyli raz na 100 lat,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie o wynosi P=10%, czyli raz na 10 lat,
- osuwiska,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,
- obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko - intensywny chów lub hodowla trzody chlewnej i drobiu.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych związanych z możliwością realizacji zabudowy o niskiej intensywności adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego i uwarunkowań lokalnych. Ich granice czytelnie definiują kształt danej jednostki osadniczej przeciwdziałając rozlewaniu się zabudowy o odmiennej charakterystyce;
- granice wyznaczonych stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy w sposób ograniczający niekontrolowaną intensywności procesów osadniczych;
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych (takich jak teren elektrowni wiatrowej, słonecznej, wodnej, geotermalnej czy biogazowni) znacznych części terenów rezerwatu Świetliska Dąbrowa, Obszaru Natura 2000 – Puszcza Notecka PLB

300015, Obszar Natura 2000 – Dąbrowy Obrzyckie PLH 300003 oraz dużych kompleksów leśnych;

- ustalenia planu ogólnego zapewniają trwałość i ciągłość systemu przyrodniczego województwa oraz uwzględniają międzynarodowe i krajowe oraz regionalne obszary węzłowe, a także korytarze ekologiczne;
- zaliczenie do strefy górnictwa złóż kopalin skalnych;
- wyznaczenie stref dopuszczających działalność rolniczą poza zwartymi obszarami o najwyższej wartości produkcji rolniczej (zapewnienie umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej);
- uwzględnienie przebiegu dróg wojewódzkich w wyznaczonych strefach planistycznych;
- zaliczenie do specjalnie wydzielonych stref planistycznych obszarów wymagających ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko (intensywny chów lub hodowla trzody chlewnej i drobiu);
- uwzględnienie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi przy ustalaniu poszczególnych stref planistycznych;
- wyznaczenie stref planistycznych uniemożliwiających realizację zabudowy oraz ograniczenia w wyznaczonym obszarze uzupełnienia zabudowy dla obszarów zagrożenia powodziowego (obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi p=1%, czyli raz na 100 lat; obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi p=10%, czyli raz na 10 lat).

Ponadto plan ogólny umożliwia realizację połączeń komunikacyjnych zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej oraz daje pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Ustalenia planu ogólnego dają również pełną możliwość realizacji zadań z zakresu ochrony dóbr kultury materialnej i niematerialnej oraz rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają również uwarunkowania wynikające z lokalizacji w graniach gminy Obrzycko lądowiska samolotowego Jaryszewo w tym m. in. ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130).

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W graniach gminy Obrzycko występują formy ochrony przyrody określone na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13 ze zm.) tj. Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Puszcza Notecka" (PLB300015), Specjalny Obszar Ochrony Natura 2000 – „Dąbrowy Obrzyckie" (PLH300003). W granicach gminy występuje rezerwat przyrody „Świetlista Dąbrowa" wraz z otuliną. Wykazano również obecność pomników przyrody. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obszary chronionego krajobrazu, parki narodowe, parki krajobrazowe, użytki ekologiczne czy stanowiska dokumentacyjne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Rezerwat przyrody „Świetlista Dąbrowa" – leśny rodzaj rezerwatu, o typie fitocentrycznym (rezerwat zbiorowisk leśnych i lasów nizinnych). Rezerwat zlokalizowany jest w pobliżu wsi Brączewo o całkowitej powierzchni 79,86 ha. Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie fitocenoz świetlistej dąbrowy o unikalnym w Wielkopolsce charakterze oraz innych zbiorowisk leśnych i nieleśnych z dynamicznych kręgów lasów liściastych obecnych w rezerwacie. Charakteryzuje się wysoką różnorodnością florystyczną – w jego graniach odnotowano około 65 gatunków roślin, w tym liczne taksony rzadkie i zagrożone. Rezerwat stanowi cenny obszar o wysokiej wartości przyrodniczej, zarówno pod względem różnorodności flory i fauny. Ochrona tego unikalnego ekosystemu przyczynia się do zachowania rzadkich i zagrożonych gatunków roślin oraz zwierząt, a także do ochrony charakterystycznych dla regionu zbiorowisk leśnych.

Obszar Natura 2000 „Dąbrowy Obrzyckie" (PLH300003) jest specjalnym obszarem ochrony siedlisk, ustanowionym na mocy dyrektywy siedliskowej. Obszar znajduje się na wschód od miejscowości Obrzycko. Jego południową i zachodnią granicę wyznacza dolina Samy, północną Warta, zaś wschodnia biegnie wzdłuż drogi Brączewo - Kobylniki. Dominującym elementem krajobrazu są lasy. Jedynie w dolinach lokalnych cieków wodnych występują kompleksy roślinności łąkowo-szuwarowej oraz wodnej. Ostoja wyróżnia się dużym udziałem drzewostanów liściastych, głównie dębowych. Mimo wyraźnie widocznych przejawów regeneracji naturalnej roślinności leśnej, nadal dość dużą powierzchnię zajmują leśne zbiorowiska zastępcze, powstałe w wyniku nasadzeń, przeważnie sosny. Dna dolin wokół zarastających torfianek i zbiorników wodnych porośnięte są zbiorowiskami szuwarowymi.

Obszar Natura 2000 „Puszcza Notecka" (PLB300015) jest obszarem specjalnej ochrony ptaków, ustanowionym na mocy dyrektywy ptasiej. Obszar stanowi zwarty, jednolity kompleks leśny w międzyrzeczu Noteci i Warty, będącym częścią pradoliny Eberswaldsko-Toruńskiej, równiny akumulacyjnej przekształconej przez wiatr. Jest to największy w Polsce obszar wydm śródlądowych, głównie o wysokości 20-30 m, maksymalnie do 98 m npm. W granicach obszaru Natura 2000 występuje co najmniej 30 lęgowych gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 11 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Obszar ten stanowi istotne siedlisko wielu gatunków ptaków objętych ochroną, w tym bielika, kani czarnej i rudej, bąka, podgorzałki, puchacza, rybołowa, trzmielojada, gągoła, nurogęsi, bociana czarnego, błotniaka stawowego, ortolana oraz żurawia.

W graniach gminy Obrzycko zlokalizowanych jest kilkadziesiąt pomników przyrody. Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. W gminie Obrzycko możemy wskazać występowanie pomników przyrody w formie pojedynczych drzew, grup drzew oraz krzewów.

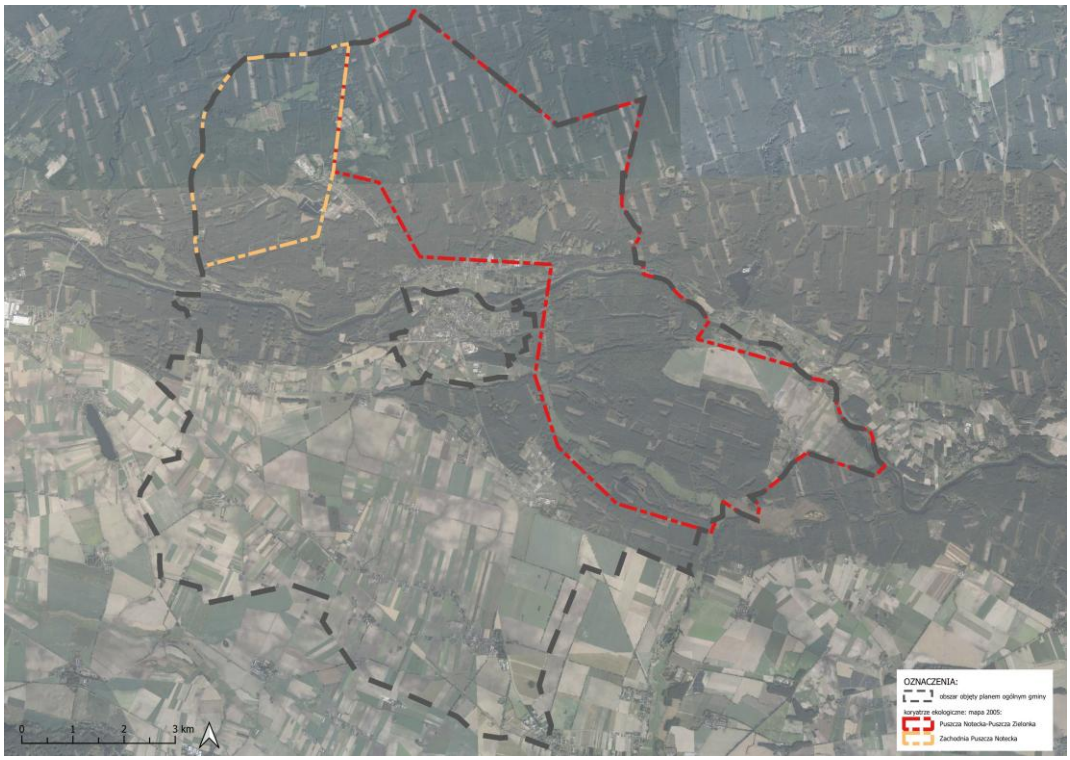
Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody. Na terenach leśnych objętych obszarami Natura 2000 czy rezerwatem przyrody ustalono strefy otwarte, które uniemożliwiają realizację terenów związanych z odnawialnymi źródłami energii (brak możliwości wyznaczenia terenów elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także brak możliwości realizacji biogazowni). Występujące w graniach gminy Obrzycko formy ochrony przyrody zostały ustanowione w celu ochrony naturalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych danego terenu. Ich głównym celem jest zachowanie harmonii między działalnością człowieka a środowiskiem naturalnym, z naciskiem na ochronę różnorodności biologicznej, korytarzy ekologicznych oraz

estetyki krajobrazu. Realizacja odnawialnych źródeł energii (np. farm wiatrowych czy instalacji fotowoltaicznych) wiąże się zazwyczaj z przekształceniem terenu, budową infrastruktury technicznej oraz ingerencją w lokalne ekosystemy. Może to prowadzić do: zakłócenia siedlisk zwierząt i roślin chronionych, utraty naturalnego krajobrazu o dużej wartości wizualnej i kulturowej, hałasu i wibracji (np. w przypadku turbin wiatrowych), ograniczenia migracji zwierząt. Tym samym dążenie do rozwoju odnawialnych źródeł energii musi być zatem wyważone względem potrzeby ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów.

Korytarze ekologiczne

Zgodnie z mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków), część terenów gminy Obrzycko znajduje się na mapach korytarzy ekologicznych 2005 – korytarz „Zachodnia Puszcza Notecka" GKPnC-7C oraz korytarz „Puszcza Notecka – Puszcza Zielonka" GKPnC-7E. Ponadto obszar jednostki znajduje się także na mapach korytarzy ekologicznych 2012 – korytarz „Dolina dolnej Warty" GKPnC-22C oraz „Puszcza Notecka" GKPnC-18. Korytarze ekologiczne pełnią kluczową rolę w utrzymaniu łączności między obszarami o zróżnicowanych wartościach przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych, zarówno na terenie gminy, jak i poza jej granicami. Umożliwiają migrację roślin, zwierząt i grzybów, co sprzyja wymianie genetycznej i zwiększa bioróżnorodność ekosystemów. Celem wyznaczania i ochrony korytarzy jest przeciwdziałanie izolacji obszarów przyrodniczo cennych i zapewnienie funkcjonalnych połączeń między poszczególnymi regionami kraju, czy też zapewnienie możliwości funkcjonowania stabilnych populacji gatunków roślin i zwierząt. Korytarze ekologiczne przyczyniają się do tworzenia spójnej sieci obszarów chronionych, które zapewnią optymalne warunki do życia możliwie dużej liczbie gatunków.

Ryc. 2. Korytarze ekologiczne na mapie 2005 występujące w granicach gminy Obrzycko.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z https://mapa.korytarze.pl/

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie korytarzy ekologicznych (mapy korytarzy ekologicznych 2005 i 2012). Większość z nich została ujęta w strefie otwartej (SO), na których brak jest możliwości wyznaczenia terenów sklasyfikowanych w profilu dodatkowym danej strefy (m. in terenów związanych z realizacją odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych, wiatrowych, geotermalnych czy wodnych).

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

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% ustalono, że gmina Obrzycko znajduje się:

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

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

Dla ww. obszarów zminimalizowano możliwość wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę poprzez ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy (głównie do zasięgów istniejącej już zabudowy), czy też określenie stref planistycznych uwzgledniających lokalne uwarunkowania przyrodnicze i aktualny stan zabudowania i zagospodarowania danych terenów.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspominanego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk. Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie grunty zmeliorowane w granicach gminy Obrzycko występują głównie poza zwartymi obszarami zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary gruntów zmeliorowanych. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowią tereny z istniejącą zabudową oraz tereny inwestycyjne, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, bądź dla których zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy.

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

W granicach gminy Obrzycko występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Dane pochodzące z opracowania „Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu szamotulskiego" (opracowane przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy na zlecenie Starostwa Powiatowego w Szamotułach) oraz z aplikacji SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego wskazują na zlokalizowanie w granicach gminy 12 osuwisk oraz 3 tereny zagrożone ruchami masowymi (wymienione osuwiska zostały wskazane przez Starostę Szamotulskiego w ramach możliwości składania wniosków do planu ogólnego). Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy zlokalizowane są głównie w dolinie rzeki Warty i rzeki Samy.

Tab. 1. Zestawienie osuwisk występujących w graniach gminy Obrzycko.

karta rejestracyjna osuwiska	miejscowość	rodzaj materiału	stopień aktywności
30-24-042-103410	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne ciągle
30-24-042-103411	Mędzisko	osuwisko gruntowe (ziemne)	nieaktywne
30-24-042-103460	Piotrowo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo
30-24-042-103464	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo
30-24-042-103467	Zielonagóra	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo
30-24-042-103468	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo
30-24-042-103469	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo
30-24-042-103470	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo
30-24-042-103473	Słopanowo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne ciągle
30-24-042-103475	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo
30-24-042-103476	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	nieaktywne
30-24-042-103478	Jaryszewo	osuwisko gruntowe (ziemne)	aktywne okresowo

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu szamotulskiego" (opracowane przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy na zlecenie Starostwa Powiatowego w Szamotułach)

Tab. 2. Zestawienie terenów zagrożonych ruchami masowymi w graniach gminy Obrzycko.

karta rejestracyjna terenu zagrożonego ruchami masowymi	główne kryteria wyznaczania terenu
014659	znaczny kąt nachylenia stoku, przy terasie zalewowej; podcinanie stoku przez strumienie płynące przez dwa jary w otoczeniu zamku; bliskość pałacu Obrzycko ponad stokiem, zabudowań mieszkalnych, ogródków działkowych i drogi
014661	stok przykorytowy erodowany przez rzekę; droga prowadząca powyżej stoku
014662	duży kąt nachylenia stoku, pod którym znajduje się terasa zalewowa (możliwe dalsze podcinanie stoku); droga znajdująca się nad stokiem

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Mapa osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi na terenie powiatu szamotulskiego" (opracowane przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy na zlecenie Starostwa Powiatowego w Szamotułach)

Podczas opracowywania projektu planu ogólnego uwzględniono występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Większość ww. obszarów została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowią tereny z istniejącą zabudową oraz tereny inwestycyjne, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, bądź dla

których zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (podczas wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono lokalne uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe).

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

W graniach gminy Obrzycko znajdują się dwie strefy ochronne ujęć wody: SUW Ordzin (działka o nr ewid. 104/3, obręb Ordzin), SUW Zielonagóra (działka o nr ewid. 73/8 i 67/2, obręb Zielonagóra).
Ponadto gmina pozyskuje wodę pitną z własnych trzech ujęć wód podziemnych:

- Stacja Uzdatniania Wody w Ordzinie – która zaopatruje w wodę miejscowości: Ordzin, Pęckowo, Karolin, Gaj Mały, Dobrogostowo, Kobylniki, Słopanowo, Słopanowo-Huby, Lizbona, Obrowo oraz Koźmin. Woda z ujęcia Ordzin jest także dostarczana do dwóch sąsiednich gmin, tj. gminy Ostroróg (miejscowości Bobulczyn i Oporowo) oraz gminy Szamotuły (miejscowości Twardowo oraz Grabówiec). Woda ujmowana jest z dwóch studni głębinowych, poddawana procesom uzdatniania oraz dezynfekcji (oprócz stacji uzdatniania wody w północnej części gminy w m. Pęckowo działa przepompownia wody, która wspomaga dystrybucję wody z Ordzina);
- Stacja Uzdatniania Wody w Zielonejgórze – która zaopatruje w wodę miejscowości: Zielonagóra, Piotrowo, Stobnicko, Chraplewo, Borownik oraz Obrzycko-Zamek. Woda ujmowana jest z dwóch studni głębinowych, następnie poddawana procesom uzdatniania i dezynfekcji;
- Stacja Uzdatniania Wody w Brączewie – która zaopatruje w wodę miejscowości: Brączewo i Jaryszewo. Woda ujmowana jest z jednej studni głębinowej, która także zanim trafi do odbiorców poddawana jest procesom uzdatniania oraz dezynfekcji.

Zgodnie z informacjami zawartymi powyżej wszystkie tereny znajdujące się w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód zostały ujęte w strefach planistycznych umożliwiających przeznaczanie danych obszarów pod tereny infrastruktury technicznej – strefa infrastrukturalna (SI).

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Wschodnia część gminy Obrzycko położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel". Jest to zbiornik porowy o całkowitej powierzchni 863,5 km^2 i średniej głębokości 100 m. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych wyznaczając strefy planistyczne mające na celu kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Obrzycko występują tereny górnicze: Piotrowo NP, Piotrowo NP II, Piotrowo NP III związane z kopaliną kruszywa naturalnego – piaski i żwiry, wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych, tj. przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Ponadto w graniach jednostki występują obszary górnicze: Piotrowo NP, Piotrowo NP II, Piotrowo NP III.
Na terenie gminy Obrzycko znajdują się zlikwidowane odwierty: Obrzycko-1 i Obrzycko-2.
Wymienione tereny i obszary górnicze zostały uwzględnione w przedmiotowym planie ogólnym, na których wyznaczono strefę górnictwa (SG) wraz z profilem dodatkowym w postaci terenu produkcji, terenu zieleni urządzonej, terenu zieleni naturalnej, terenu lasu oraz terenu wód.

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

W granicach gminy Obrzycko zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego udokumentowano pięć złóż kopalin, związanych z kruszywem naturalnym w postaci piasków i żwirów.

Tab. 3. Złoża kopalin występujące w graniach gminy Obrzycko.

Nazwa złoża	Nr złoża	Rodzaj kopaliny
Piotrowo KS	KN 14287	kruszywa naturalne – piaski i żwiry
Piotrowo MD	KN 20925	kruszywa naturalne – piaski i żwiry
Piotrowo NP	KN 18171	kruszywa naturalne – piaski i żwiry
Piotrowo NP III	KN 20229	kruszywa naturalne – piaski i żwiry
Piotrowo MN II	KN 12056	kruszywa naturalne – piaski i żwiry

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie udokumentowanych złóż kopalin. Wymienione w tabeli powyżej złoża zostały ujęte w strefie górniczej (SG) m. in. ze względu na wyznaczone obszary i tereny górnicze.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Obrzycko nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

W zakresie ochrony obiektów zabytkowych w planie ogólnym gminy Obrzycko uwzględniono: zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego obiekty objęte formami ochrony zostały uwzględnione w strefach planistycznych odpowiadających istniejącej na danym terenie funkcji. Tym samym nie zmieniono funkcji aktualnego zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są ww. zabytki chroniąc krajobraz kulturowy. Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowych planów miejscowych. Przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Wszelkie opracowane nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego bądź wydane decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi jak i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia konserwatorskie będą zawierały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach gminy Obrzycko nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach gminy Obrzycko występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego. Zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wraz z późniejszymi zmianami decyzji w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. W graniach gminy Obrzycko terenami zamkniętymi są objęte działki wymienione w tabeli poniżej.

Tab.4. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego w granicach gminy Obrzycko.

obręb	nr działki	obręb	nr działki
Dobrogostowo	126	Gaj Mały	340/10
Dobrogostowo	149/2	Ordzin	51
Gaj Mały	189	Ordzin	76

Źródło opracowanie własne.

Wyżej wymienione tereny zamknięte zostały objęte w planie ogólnym gminy w ramach strefy komunikacyjnej (SK). Na terenach zamkniętych nie przewidziano możliwości wyznaczenia obszarów przeznaczonych pod realizację funkcji mieszkaniowych, usługowych czy przemysłowych oraz niezgodnych z przepisami odrębnymi.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach gminy Obrzycko nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach gminy Obrzycko nie wskazuje się obszarów do przeprowadzenia przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach gminy Obrzycko nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach gminy Obrzycko nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Grunty rolne chronione w granicach gminy Obrzycko to grunty klasy II, IIIa i IIIb, występujące głównie w południowej części gminy (obręby: Koźmin, Obrowo, Słopanowo, Kobylniki, Dobrogostowo, Ordzin, Gaj Mały), a także pojedyncze kompleksy tych gruntów występujące we wschodniej części gminy – obręb Jaryszewo. Z kolei największe obszary leśne w gminie zlokalizowane są w północnej, północno-zachodniej, północno-wschodniej oraz centralnej części gminy. Konkretna lokalizacja poszczególnych gruntów wskazana została w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. Największe kompleksy gruntów rolnych chronionych zostały sklasyfikowane w strefach otwartych, które w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego przeznaczają obszary między innymi jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas II i III, na terenach zurbanizowanych, pomiędzy istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, gdzie pola uprawne zostały zaniechane, ujęte zostały w strefie dopuszczającej realizację budownictwa (między innymi poprzez wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami określonymi przez ustawodawcę). Użytki leśne występujące w graniach objętych formami ochrony przyrody ujęte zostały w otwartej strefie planistycznej (SO), bez wyznaczonych dodatkowych profili funkcjonalnych. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej.

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

W granicach gminy Obrzycko nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

W granicach gminy Obrzycko nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

W ramach funkcjonowania gminy Obrzycko wyodrębnić można jednostki organizacyjne takie jak: Urząd Gminy Obrzycko, Ośrodek Pomocy Społecznej, Biblioteka Publiczna Gminy Obrzycko czy Szkoła Podstawowa im. J. Tuwima w Gaju Małym. Ponadto na terenie gminy Obrzycko działają Ochotnicze Straże Pożarne (w Jaryszewie, Słopanowie i Piotrowie). Działają także m. in. koła gospodyń wiejskich, kluby piłkarskie i inne stowarzyszenia sportowe.

Wymienione obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefach planistycznych umożliwiających prowadzenie i rozwój dotychczasowych działalności z zakresu organizacji życia publicznego (m. in strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy usługowe czy strefy zieleni i rekreacji z dodatkowymi profilami funkcjonalnymi).

4.2. Infrastruktura transportowa

W granicach gminy Obrzycko występują 3 kategorie dróg publicznych, które łącznie tworzą sieć dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych zapewniającą możliwości komunikacyjne w skali lokalnej i ponadlokalnej z innymi ościennymi ośrodkami administracyjnymi. Sieć drogowa administrowana przez gminę jest wystarczająca w stosunku do istniejącego zainwestowania, a także nie stwarza barier dla dalszego rozwoju przestrzennego jednostki. W skład infrastruktury transportowej gminy Obrzycko należy także włączyć inne obiekty drogowe i elementy infrastruktury towarzyszącej takie jak: mosty drogowe czy ścieżki rowerowe. Połączenia kolejowe zapewnia linia kolejowa nr 351

Poznań Główny – Szczecin Główny, odcinek Szamotuły – Krzyż, z przystankiem osobowym w Pęckowie.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wymienione wyżej elementy infrastruktury transportowej. Część dróg wojewódzkich i powiatowych, których linie rozgraniczające odpowiadają faktycznemu przebiegowi drogi, a także teren istniejącej linii kolejowej ujęte zostały w strefach planistycznych SK – strefa komunikacyjna. Ponadto, każda strefa planistyczna ustalona w planie ogólnym posiada w profilu podstawowym teren komunikacyjny, tym samym pozostałe istniejące i planowane drogi będą mogły być realizowane w oparciu o ustalenia przedmiotowego dokumentu.

4.3. Infrastruktura techniczna

W graniach gminy Obrzycko znajdują się dwie strefy ochronne ujęć wody: SUW Ordzin (działka o nr ewid. 104/3, obręb Ordzin), SUW Zielonagóra (działka o nr ewid. 73/8 i 67/2, obręb Zielonagóra). Ponadto gmina pozyskuje wodę pitną z własnych trzech ujęć wód podziemnych: Stacja Uzdatniania Wody w Ordzinie – która zaopatruje w wodę miejscowości: Ordzin, Pęckowo, Karolin, Gaj Mały, Dobrogostowo, Kobylniki, Słopanowo, Słopanowo-Huby, Lizbona, Obrowo oraz Koźmin (oprócz stacji uzdatniania wody w północnej części gminy w m. Pęckowo działa przepompownia wody, która wspomaga dystrybucję wody z Ordzina); Stacja Uzdatniania Wody w Zielonejgórze – która zaopatruje w wodę miejscowości: Zielonagóra, Piotrowo, Stobnicko, Chraplewo, Borownik oraz Obrzycko-Zamek; Stacja Uzdatniania Wody w Brączewie – która zaopatruje w wodę miejscowości: Brączewo i Jaryszewo. Zbiorowe odprowadzanie ścieków w gminie Obrzycko realizowane jest za pomocą pięciu zbiorczych oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej o długości około 56 km. Zbiorcze oczyszczalnie ścieków znajdują się w miejscowościach Gaj Mały, Ordzin, Kobylniki, Zielonagóra i Jaryszewo. Wszystkie oczyszczalnie na terenie gminy są oczyszczalniami mechaniczno-biologicznymi. Na sieci kanalizacyjnej zlokalizowanych jest również 68 przepompowni ścieków. Zbiorcza sieć kanalizacyjna przebiega przez miejscowości: Piotrowo, Zielonagóra, Obrowo, Koźmin, Ordzin, Pęckowo, Karolin, Gaj Mały, Dobrogostowo, Słopanowo, Słopanowo-Huby, Kobylniki, Brączewo, Stobnicko oraz Jaryszewo. W gminie Obrzycko nie istnieją żadne kotłownie zawodowe zaopatrujące w ciepło lub ciepłą wodę osiedla lub zespoły mieszkalne. Ponadto Gmina Obrzycko jest podmiotem odpowiedzialnym za gospodarowanie odpadami komunalnymi od mieszkańców gminy i nieruchomości niezamieszkałych. W jej graniach funkcjonuje także Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK w Zielonejgórze). W graniach przedmiotowej gminy zlokalizowane są sieci kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej wraz z infrastrukturą towarzszącą. Do indywidualnych odbiorców dostarczana jest energia poprzez miejscowe napowietrzne jak i kablowe linie niskiego i średniego napięcia.

Zgodnie z informacjami zawartymi powyżej wszystkie tereny, na których znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej znajdują się w strefach planistycznych umożliwiających przeznaczanie danych obszarów pod tereny infrastruktury technicznej (każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą mogły być realizowane w wyznaczonych strefach).

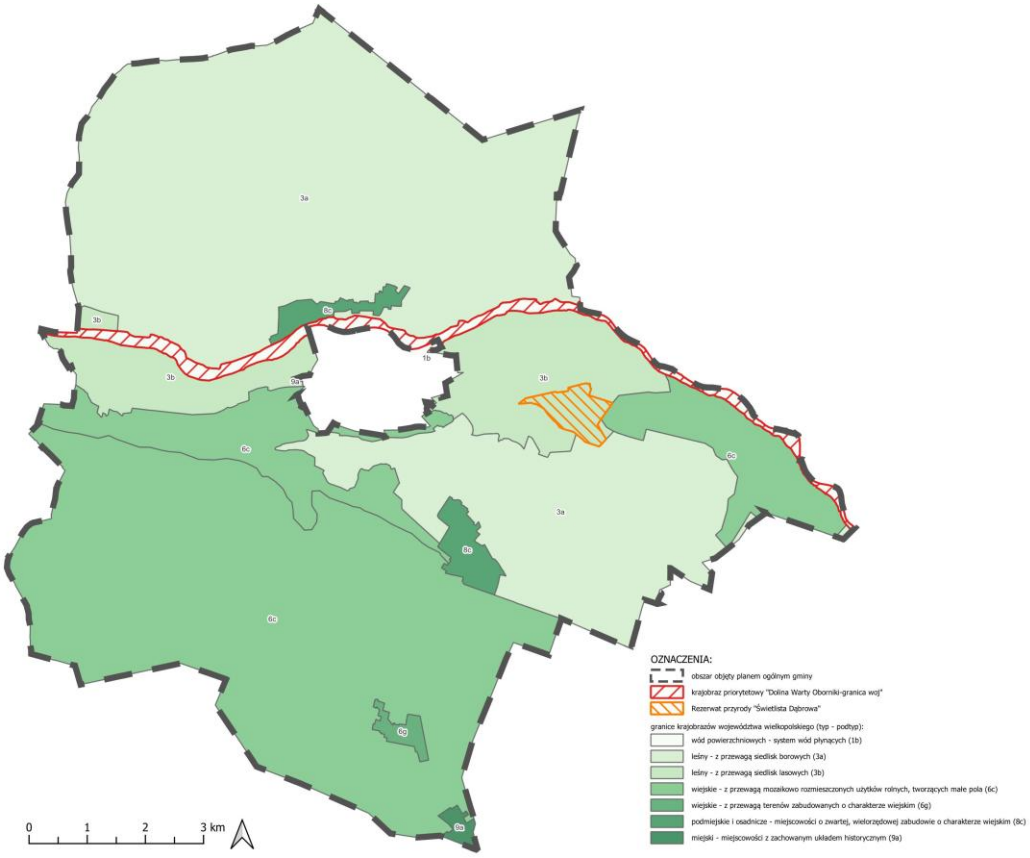
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W granicach gminy Obrzycko obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Audyt krajobrazowy jest narzędziem ochrony i kształtowania krajobrazu. Jego celem jest wzmocnienie ochrony krajobrazu w obszarach objętych formami ochrony przyrody i zabytków, a także stworzenie podstaw do prowadzenia polityki krajobrazowej w województwie. Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego wskazuje w graniach gminy Obrzycko część krajobrazu priorytetowego: „Dolina Warty Oborniki-granica woj.”. Ponadto teren objęty opracowaniem projektu planu ogólnego znajduje się częściowo w obszarze krajobrazu zlokalizowanego w obrębie Rezerwatu przyrody „Świetlista Dąbrowa”. Zgodnie z dokumentem w granicach gminy Obrzycko wyróżnić można krajobrazy o scharakteryzowanym typie i podtypie:

- 1b – wód powierzchniowych - system wód płynących (1b),
- 3a – leśnym – z przewagą siedlisk borowych,
- 3b – leśnym – z przewagą siedlisk lasowych,
- 6c – wiejskim – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola,
- 6g – wiejskim – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim,
- 8c – podmiejskim i osadniczym – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim,
- 9a – miejskim – miejscowości z zachowanym układem historycznym.

Ryc. 3. Granice krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w graniach gminy Obrzycko sklasyfikowane w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

Podczas opracowywania projektu planu ogólnego uwzględniono granice i sposoby zagospodarowania krajobrazu priorytetowego, rezerwatu przyrody oraz krajobrazów województwa wielkopolskiego w obrębie obszarów objętych ochroną prawną czy też walory krajobrazowe, w tym przyrodnicze, kulturowe i estetyczno-widokowe. Krajobraz priorytetowy oraz rezerwat przyrody w znacznej części znajdują się w wyznaczonych strefach planistycznych uniemożliwiających realizację zabudowy (głównie strefy otwarte, a także strefy zieleni i rekreacji), gwarantując tym samym znaczne ograniczenie zagrożeń dla możliwości zachowania wartości istniejących krajobrazów. Ponadto obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Obrzycko został wyznaczony zgodnie z zasadnymi ustanowionymi przez ustawodawcę, przy jednoczesnym uwzględnieniu krajobrazów i terenów cennych przyrodniczo. Dzięki wyznaczonym poszczególnym strefom planistycznym wraz z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym, uwzględniające między innymi uwarunkowania lokalne, mogą być prowadzone w sposób kontrolowany i racjonalny dalsze procesy urbanizacyjne, budownictwo, gospodarka komunalna, turystyka, niska kultura estetyczna i świadomość krajobrazowa.

Tab.5. Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
1	Obszar krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Oborniki-granica woj.”	
1.1	Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarze krajobrazu priorytetowego strefy planistyczne: • strefy otwarte (SO) - strefy uniemożliwiające rozwój zabudowy, • strefy zieleni i rekreacji (SN), część stref z profilami dodatkowymi w celu kontynuacji prowadzenia i rozwoju istniejących funkcji danych terenów, • strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) zachowujące obecną funkcję mieszkaniową terenów oraz umożliwiające rozwój terenów zurbanizowanych, • strefy produkcji rolniczej (SR) zachowujące obecną funkcję zagrodową terenów, a także umożliwiających rozwój gospodarstw rolnych, • strefy usługowe (SU) na obszarze istniejących zabudowań usługowych.
1.2	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	Plan ogólny ustala w strefach planistycznych poszczególne parametry i wskaźniki adekwatne do charakterystyki istniejącej i planowanej zabudowy oraz stosuje przepisy prawa, które należy uwzględnić podczas opracowywania planu (w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, a także w zależności od strefy wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej).
1.3	Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą,	Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym, umożliwiających realizację zabudowy określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, a także w zależności od strefy wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału

	zasady kształtowania form budynków	powierzchni biologicznie czynnej.
1.4	Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarze krajobrazu priorytetowego strefy planistyczne umożliwiające działalność usługową: • strefy zieleni i rekreacji (SN), część stref z profilami dodatkowymi w celu kontynuacji prowadzenia i rozwoju istniejących funkcji usługowych, • strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), dla których w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego wyznacza się tereny usługowe, • strefy usługowe (SU) na obszarze istniejących zabudowań usługowych. Ustalone strefy planistyczne umożliwiają wprowadzanie nowych i utrzymanie istniejących terenów usługowych.
1.5	Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej, konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych	Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym, zlokalizowanych w granicach krajobrazu priorytetowego określa się profil funkcjonalny stref planistycznych wraz z możliwością wyznaczenia profilu dodatkowego, które umożliwiają kontynuację zagospodarowania terenu w dotychczasowy sposób lub wprowadzenie nowych funkcji terenu zgodnie z ustalonymi profilami. Ponadto ustalone strefy otwarte uniemożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy, tym samym chronią tereny cenne przyrodniczo przez postępującą urbanizację.
2	Rezerwat przyrody „Świetlista Dąbrowa”	
2.1	Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarach rezerwatu przyrody strefy planistyczne: strefa otwarta (SO) - strefa uniemożliwiająca rozwój zabudowy, bez wyznaczonego dodatkowego profilu funkcjonalnego.
2.2	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	Dla strefy otwartej, w której znajduje się rezerwat przyrody nie ustalono parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu – określono wyłącznie strefę planistyczną zgodnie z gminnym katalogiem stref planistycznych z określonym podstawowym profilem funkcjonalnym.
2.3	Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, zasady kształtowania form budynków	Strefa otwarta określona w planie ogólnym uniemożliwia realizację zabudowy (zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym strefy możliwe przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej).
2.4	Określanie warunków	Strefa otwarta określona w planie ogólnym uniemożliwia

	działalności usługowej, w tym handlowej	realizację zabudowy (zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym strefy możliwe przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej).
2.5	Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania rożnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej, konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych	Strefa otwarta określona w planie ogólnym uniemożliwia realizację zabudowy (zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym strefy, możliwe przeznaczenie terenu: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej). Tym samym w graniach rezerwatu utrzymane zostanie dotychczasowe użytkowanie terenu w postaci terenów leśnych.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

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

Na potrzeby planu ogólnego gminy Obrzycko zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych ustaleń planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne m.in. z zakresu możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko. Delimitacja stref odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne ustalono również na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego i zasoby przyrodnicze gminy oraz są zgodne z kierunkami jej rozwoju zawartymi w dokumentach planistycznych wyższego szczebla. Zgodnie z opracowaniem: *w celu prowadzenia odpowiedzialnej i racjonalnej polityki planistycznej należy uwzględnić wszelkie lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze, istniejące formy ochrony przyrody, a także wszelkie uwarunkowania wynikające z istniejących zasobów środowiska*. Ponadto *nowa zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy występującej w sąsiedztwie, w tym obiektów i obszarów będących dziedzictwem kulturowym gminy.* W gospodarowaniu przestrzenią w skali gminy należy uwzględnić także lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze. W planie ogólnym gminy zaliczono do części stref otwartych bez wyznaczonych dodatkowych profili funkcjonalnych (to jest bez możliwości przeznaczenia tych obszarów pod tereny elektrowni wiatrowych, słonecznych, wodnych, geotermalnych czy biogazowni) obszary objęte formami ochrony, obszary wód płynących czy innych terenów cennych przyrodniczo.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

<u>Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}</u>

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. W przedmiotowym przypadku takie dane dostępne są z 2024 r. – liczba ludności na terenie gminy Obrzycko wynosi 4 417 osób. W związku z powyższym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) liczba mieszkańców gminy Obrzycko w 2044 r. zwiększy się do poziomu 4 420 osób.

$$\mathbf{M_{20} = 4\,417 + (4\,417 \times 5\%) = 4\,641\ os.}$$

<u>Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0</u>

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Obrzycko wynosi 134 352 m^2.

$$\mathbf{PUM_0 = 134\,352\ m^2}$$

<u>Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}</u>

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że w gminie Obrzycko:

P_0 = 30,4 m^2/os (2024 r.)

P_{-10} = 24,0 m^2/os. (2014 r.)

P_{-20} = 22,0 m^2/os. (2004 r.)

P_{20} = 3 x 30,4 – 2 x 24,0 = 43,2 m^2/os.

P_{20} = 2 x 30,4 – 22,0 = 38,8 m^2/os. **(wartość mniejsza niż 40 m^2)***

* W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Obrzycko w roku 2044 (ZAP)

ZAP= 4641 os. – (134352 m^2 / 43,2 m^2 os.) = 1531 os.

Tym samym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2044 roku dla gminy Obrzycko, wyrażone w liczbie mieszkańców wynosi 1531 osób.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp

Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ww. *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie** (**dla gminy Obrzycko można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 1072 do 1990 osób**).

$$70\%\ ZAP < Ch < 130\%\ ZAP$$

$$\mathbf{1072\ os. < Ch < 1990\ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SW i SZ wyznaczonych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

* zgodnie z określonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Obrzycko wartość ta wynosi 1531 osób.

Do obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz BDOT1000, które poddano weryfikacji o ortofotomapę oraz przeprowadzoną wizję w terenie.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacji funkcji mieszkaniowej (z wyłączeniem takich obszarów jak tereny dróg, tereny zieleni, tereny wód, czy tereny infrastruktury technicznej). Ponadto przypisane zostały wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń na terenach mieszkaniowych (głównie związanych z zabudową usługową).

8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Obrzycko została przedstawiona w Tab. 6. Podczas obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla terenów SW w granicach gminy wartość ta została pomnożona przez *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość danej grupy stref planistycznych obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenów usług.
Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w obszarze gminy Obrzycko, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i mieszkaniową w ramach zabudowy zagrodowej (strefy SJ, SW, SZ) wynosi **2 904 229 m^2**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) w gminie wynosi **210 626 m^2**, co stanowi w przybliżeniu 7,3% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,93** (tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy gminy Obrzycko, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną jest stosunkowo niewielki).
Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy określony dla danej strefy planistycznej. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia przewidywanej maksymalnej powierzchni użytkowej wynoszący 0,7 (ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7). Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik ten został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych Lokalnych GUS za rok 2024 – wartość ta wynosi 30,4). Otrzymana finalna wartość prezentuje chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Obrzycko.

Tab. 6. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Obrzycko.

Strefa	Powierzchnia luk (w m^2)	Wskaźnik korygujący (*0,86)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m^2)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m^2)
1SW	2040	1897,2	0,80	1517,8	1062,4
4SW	7423	6903,4	0,90	6213,1	4349,1
6SW	2201	2046,9	0,70	1432,9	1003,1
				SUMA	**6414,6**

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Obrzycko wyniesie **6414,6 m^2**. Przeciętna powierzchnia

użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie w roku 2024 wynosi **30,4 m²**. Tym samym przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW w gminie Obrzycko wynosi **211**.

8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Na potrzeby przedmiotowej analizy określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek zawierających tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone wyłącznie symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków), która wynosi **1056 m²**.
Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarze gminy wynosi około **925 131 m²**.
Ponadto został uwzględniony został *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenu usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w obszarze gminy Obrzycko, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i mieszkaniową w ramach zabudowy zagrodowej (strefy SJ, SW, SZ) wynosi **2 904 229 m²**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) w gminie wynosi **210 626 m²**, co stanowi w przybliżeniu 7,3% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,93** (tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy gminy Obrzycko, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną jest stosunkowo niewielki).

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 815** (925131m² x 0,93 / 1056 m²). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.
Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych lokalnych GUS na 2024 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Obrzycko wynosi **2,97 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dla obszaru gminy Obrzycko obliczono ze wzoru:
przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Obrzycko (wyrażona w licznie osób):

815 * 2,97 = 2421 osób

8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Na potrzeby przedmiotowej analizy w pierwszym kroku, podobnie jak w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określono średnią wielkość działki, na podstawie wszystkich działek posiadających tereny rolne zabudowane (użytki gruntowe oznaczone symbolem Br, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze gminy Obrzycko, z wyłączeniem działek o powierzchni większej niż 3000 m², które stanowią w przeważającej mierze gospodarstwa rolne, o znikomej powierzchni zabudowanej, gdzie większość terenu działki uprawiana jest rolniczo. Stąd

jako niereprezentatywne, odrzucono je w niniejszym założeniu do analizy. Średnia wielkość uwzględnionych w analizie działek wynosi **1064 m²**.
Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w graniach gminy wynosi ok. **83 652 m²**.
Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 79** (83652 m² / 1064 m²). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.
Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych lokalnych GUS na 2024 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Obrzycko wynosi **2,97 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w gminie Obrycko obliczono ze wzoru:
przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Obrzycko (wyrażona w licznie osób):

79 * 2,97 = 235 osób

9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Obrzycko wynosi łącznie **2 867 osób.**
Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie* (dla gminy Obrzycko od 1072 do 1990 osób).
Tym samym chłonność terenów niezabudowanych stanowi 187% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Obrzycko.
Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, *w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy*.
Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest większa niż 130% wartości zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Obrzycko, tym samym nie można wyznaczyć dodatkowych stref dopuszczających funkcję mieszkaniową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO

Prezentację graficzną uzasadnienia do planu ogólnego gminy Obrzycko stanowią następujące załączniki graficzne:

1. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 1” – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Obrzycko;
2. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 2” – ustalenia planu ogólnego;
3. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 3” – ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Obrzycko.