

Uchwała Nr XXX/210/2026

Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 25 sierpnia 2026 r.

w sprawie Planu ogólnego gminy Krobia

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) uchwala się, co następuje:

- § 1. 1. Uchwala się Plan ogólny gminy Krobia, zwany dalej „Planem ogólnym”.
2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy Krobia w jej granicach administracyjnych.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik – Plan ogólny w postaci danych przestrzennych.
- § 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krobi.
- § 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Krobi

Mariusz Duda

Załącznik
do uchwały Nr XXX/210/2026
Rady Miejskiej w Krobi
z dnia 25 sierpnia 2026 r.

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.

Załącznik.gml

Uzasadnienie planu ogólnego Gminy Krobia

Spis treści

1. Wprowadzenie	1
2. Zakres i przedmiot planu ogólnego	2
3. Podstawy prawne i materiały źródłowe	4
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym	5
5. Gminne standardy urbanistyczne	11
6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	13
6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały oraz pas 50 m	15
6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	15
6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	16
6.5. Strefy ochronne ujęć wody	17
6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	18
6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	18
6.8. Udokumentowane złoża kopalin i podziemne magazyny/CO ₂	20
6.9. Obszary uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej	21
6.10. Zabytki i dobra kultury współczesnej	22
6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	23
6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	23
6.13. Obszary ograniczonego użytkowania	26
6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	27
6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	27
6.16. Obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją	28
6.17. Grunty rolne (I–III) oraz grunty leśne	28
6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii	30
6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego	30
7. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej	30
7.1. Układ transportowy gminy Krobia	30
7.2. Infrastruktura społeczna i oświatowa	32
7.3. Infrastruktura kulturalna i sportowa	33
7.4. Wsparcie społeczne i organizacje lokalne	33
7.5. Uwzględnienie infrastruktury w planie ogólnym gminy	33
8. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe	34
9. Opracowanie ekofizjograficzne	34
10. Powiązania z dokumentami wyższego rzędu	36
11. Podsumowanie i uzasadnienie całości	41

1. Wprowadzenie

Plan ogólny gminy Krobia stanowi dokument planistyczny o charakterze strategicznym, opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Jest on narzędziem prowadzenia polityki przestrzennej gminy, określającym podstawowe ustalenia przestrzenne oraz zasady kształtowania i prowadzenia zagospodarowania terenu. Opracowanie planu ogólnego ma na celu zapewnienie spójnego, racjonalnego i zrównoważonego kierunku rozwoju gminy, przy poszanowaniu wartości środowiskowych, kulturowych, krajobrazowych oraz istniejących funkcji przestrzennych. Jego rolą jest wyznaczenie ram prowadzenia polityki przestrzennej gminy oraz określenie podstawowych ustaleń dotyczących zagospodarowania przestrzennego, ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i funkcjonowania przestrzeni publicznych. Dokument ten stanowi podstawę sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy.

Uzasadnienie do planu ogólnego obejmuje przedstawienie podstaw prawnych jego opracowania, charakterystykę materiałów źródłowych, analizę uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i społeczno-gospodarczych, ocenę chłonności i predyspozycji terenów, a także identyfikację przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych. Dokument zawiera również analizę gminnych standardów urbanistycznych oraz wskazuje powiązania planu z dokumentami strategicznymi i planistycznymi, w tym Strategią Rozwoju Gminy Krobia.

Celem uzasadnienia jest wykazanie, że zaproponowane w planie ogólnym rozwiązania przestrzenne są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, wynikają z aktualnych potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Krobia oraz zapewniają racjonalne gospodarowanie przestrzenią z uwzględnieniem interesu publicznego.

2. Zakres i przedmiot planu ogólnego

Gmina Krobia położona jest w południowej części województwa wielkopolskiego, na obszarze o wyraźnie rolniczym charakterze. Zajmuje powierzchnię ok. 129,6 km², co czyni ją jedną z większych terytorialnie gmin powiatu gostyńskiego. Strukturę użytkowania gruntów zdecydowanie zdominowały użytki rolne, które stanowią około 78% powierzchni gminy, w tym grunty orne zajmujące jej największą część. Lesistość obszaru jest niewielka, co odzwierciedla długoletnią tradycję intensywnego rolnictwa oraz przekształcania krajobrazu na potrzeby produkcji rolnej.

Administracyjnie gmina Krobia należy do powiatu gostyńskiego, granicząc z gminami: Pępowo, Piaski, Gostyń i Poniec oraz z gminą Miejska Górka w powiecie rawickim. Obszar ten charakteryzuje się siecią osadniczą o układzie wielowioskowym, w której centralną rolę pełni miasto Krobia jako lokalny ośrodek usługowy i funkcjonalny. Na terenie gminy wyodrębnionych jest 20 sołectw, odzwierciedlających jej wiejski charakter i zróżnicowanie przestrzenne.

Istotnym elementem układu przestrzennego jest dostępność komunikacyjna. Główną osią transportową pozostaje droga wojewódzka nr 434 (Kórnik–Śrem–Gostyń–Rawicz),

stanowiąca podstawowe połączenie z ośrodkami wyższego rzędu. Układ uzupełniają drogi powiatowe i gminne, pełniące funkcję powiązań wewnętrznych. Ważną rolę odgrywa również linia kolejowa Głogów–Leszno–Krotoszyn, która zapewnia regionalne powiązania transportowe, w szczególności w kierunku Leszna i Krotoszyna i Ostrowa Wielkopolskiego.

Plan ogólny obejmuje obszar całej jednostki samorządu terytorialnego i stanowi dokument o charakterze strategicznym, określający uwarunkowania i podstawowe kierunki rozwoju przestrzennego gminy Krobia. Jest to akt planowania przestrzennego o ogólnym charakterze, którego ustalenia mają zapewnić zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, ochronę istniejących zasobów i racjonalne kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Zakres planu ogólnego wynika bezpośrednio z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. Dokument obejmuje w szczególności:

- wyznaczenie stref planistycznych, w których określa się podstawowe formy zagospodarowania terenu, dopuszczalne kierunki przekształceń oraz ogólne parametry kształtowania zabudowy;
- określenie obszaru zabudowy uzupełniającej (OUZ), wskazującego tereny predysponowane do rozwoju zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych;
- określenie obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- identyfikację obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przestrzennych, obejmujących m.in. obszary chronione, tereny zagrożeń naturalnych, obszary ograniczonego użytkowania, strefy ochronne infrastruktury oraz obszary objęte ochroną konserwatorską;
- ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, determinujących dopuszczalność lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w kontekście infrastruktury społecznej i technicznej;
- określenie zasad bilansowania zapotrzebowania na tereny pod zabudowę, wynikającego z analizy chłonności terenów, struktury funkcjonalnej i prognozy demograficznej;
- powiązania funkcjonalnoprzestrzenne z dokumentami strategicznymi i planistycznymi, w tym z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego, Strategią Rozwoju Gminy Krobia, dokumentami branżowymi oraz planowaniem na poziomie ponadlokalnym.

Przedmiotem planu ogólnego jest uporządkowanie i hierarchizacja ustaleń dotyczących rozwoju przestrzennego gminy Krobia w sposób zapewniający harmonijny rozwój, ochronę wartości środowiskowych i kulturowych oraz realizację potrzeb społecznych i gospodarczych. Ustalenia planu mają charakter wiążący dla późniejszych procedur planistycznych i inwestycyjnych — w szczególności dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dokument ten służy budowaniu ładu przestrzennego, wzmacnianiu funkcjonalności gminy oraz efektywnemu zarządzaniu jej przestrzenią w perspektywie długookresowej.

3. Podstawy prawne i materiały źródłowe

Podstawę sporządzenia planu ogólnego gminy Krobia stanowią w szczególności przepisy:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538),
- 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.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2023 poz. 729),
- uchwała Nr LXXI/589/2024 Rady Miejskiej w Krobi z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Krobia,
- dotyczące gospodarki przestrzennej, ochrony środowiska, ochrony przyrody, gospodarki wodnej, geologii, ochrony zabytków oraz innych kwestii mających wpływ na kształtowanie ładu przestrzennego.

Dokument sporządzono na podstawie następujących materiałów źródłowych i opracowań dotyczących gminy Krobia:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krobia” wraz z częścią tekstową i graficzną – jako podstawowy dokument określający długofalową politykę przestrzenną gminy.
- Projekt planu ogólnego gminy Krobia, obejmujący część tekstową oraz dane przestrzenne zapisane w formacie GML zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi.
- Prognozę oddziaływania na środowisko do planu ogólnego gminy Krobia, zawierającą ocenę wpływu ustaleń planu na środowisko, krajobraz, klimat lokalny, różnorodność biologiczną oraz zdrowie ludzi.
- Strategię Rozwoju Gminy Krobia na lata 2023–2033, określającą cele strategiczne, kierunki działań oraz model funkcjonalno-przestrzenny rozwoju gminy.
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i ich zmiany, funkcjonujące na terenie gminy Krobia, wraz z dokumentacją towarzyszącą.
- Dane z ewidencji gruntów i budynków (baza danych EGiB dla obszaru gminy Krobia: Mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej i Mapa zasadnicza w postaci wektorowej - licencja nr GN.GK.6642.100.2025_3004_P z dnia 27.01.2025 r.),
- Opracowania branżowe i sektorowe, w szczególności dotyczące: infrastruktury technicznej, komunikacji i transportu, gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, ochrony środowiska i form ochrony przyrody, ochrony dziedzictwa kulturowego i krajobrazu,
- Dane ewidencyjne i statystyczne, w tym w szczególności: ewidencję gruntów i budynków, dane demograficzne, społeczne i gospodarcze, informacje dotyczące

środowiska przyrodniczego i jego ochrony, rejestry zabytków oraz informacje o dobrach kultury współczesnej.

Dodatkowo w procesie sporządzania planu ogólnego wykorzystano:

- analizy przestrzenne przeprowadzone na podstawie danych geodezyjnych, ortofotomap i materiałów kartograficznych,
- wyniki analiz chłonności i predyspozycji terenów,
- wnioski zgłoszone na etapie składania wniosków do planu.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono na podstawie 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 poz. 2758 ze zm.).

Zgodnie z wzorem określonym w § 3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się następująco:

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

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

Jako rok dla którego dostępne są wszystkie dane niezbędne do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto rok 2024.

Do obliczeń przyjęto prognostyczne dane GUS – prognoza liczby mieszkańców gminy na rok 2044. Dane prognostyczne dostępne są na stronie Głównego Urzędu Statystycznego: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

Zgodnie z tym dokumentem, prognozowana liczba mieszkańców gminy Krobia będzie w 2044 roku wynosiła 12 112 osób. Zatem po powiększeniu tej liczby o 5% otrzymano prognozowaną liczbę mieszkańców gminy:

$$M_{20} = 12\,112 + (12\,112 \times 0,05) = 12\,717,6 \text{ osób}$$

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Krobia w 2024 roku wynosiła 384 675 m²

$$PUM_0 = 384\,675 \text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 cyt. rozporządzenia wartość P_{20} oblicza się za pomocą dwóch wzorów:

Wzór I

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

Wzór II

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

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.

Ponadto, zgodnie z § 3 ust. 7 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z § 3 ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Krobia wynosi:

$$P_0 = 30,7 \text{ m}^2/\text{osoba} \text{ (dane za rok 2024)}$$

$$P_{-10} = 25,3 \text{ m}^2/\text{osoba} \text{ (dane za rok 2014)}$$

$$P_{-20} = 23,4 \text{ m}^2/\text{osoba} \text{ (dane za rok 2004)}$$

Obliczenia - wzór I:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{10} = 3 \times 30,7 - 2 \times 25,3 = 41,5 \text{ m}^2/\text{osoba}$$

$$ZAP = 12\,717,6 - (384\,675 / 41,5) = 3\,448,3$$

Zapotrzebowanie (ZAP) wynosi **3 448** osób.

Obliczenia - wzór II:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{20} = 2 \times 30,7 - 23,4 = 38,0 \text{ m}^2/\text{osoba}$$

$$ZAP = 12\,717,6 - (384\,675 / 38,0) = 2\,594,6$$

Zapotrzebowanie (ZAP) wynosi **2 595** osób.

Wobec powyższych obliczeń do dalszych zestawień przyjmuje się wartość zapotrzebowania na nową zabudowę otrzymaną na podstawie pierwszego wzoru, a zatem **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Krobia wynosi 3 448** osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ww. ustawy, 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. Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

zapotrzebowanie	liczba osób
70%	2 414
100%	3 448
130%	4 482

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

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Mając na uwadze art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ww. ustawy, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone są tereny niezabudowane na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej.

Dla szacowania chłonności w zabudowie przyjęto następujące założenia:

- a) średnia powierzchnię działki budowlanej wynosi:
 - 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3000 m² dla zabudowy zagrodowej,
- b) przeciętna liczba osób na 1 jedną działkę budowlaną jest równa przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie podanej przez Główny Urząd Statystyczny (dane za rok 2024) i wynosi:
 - 3,27 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 26,16 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przyjęto 8 mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym),
 - 3,27 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy zagrodowej,
- c) dla każdej z luk dokonano weryfikacji czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną pod tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, czy też teren stanowi poszerzenie istniejącej działki itd.) oraz czy posiada bezpośredni dostęp do drogi

Chłonność terenów w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 4 363 osób.

Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy

W projekcie planu ogólnego wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w oparciu o założenia rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

Dla szacowania chłonności w zabudowie przyjęto następujące założenia:

- a) średnia powierzchnię działki budowlanej wynosi:
 - 900 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 3000 m² dla zabudowy zagrodowej,
- b) przeciętna liczba osób na 1 jedną działkę budowlaną jest równa przeciętnej liczba osób na 1 mieszkanie podanej przez Główny Urząd Statystyczny (dane za rok 2024) i wynosi:
 - 3,27 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 26,16 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (przyjęto 8 mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym),

- 3,27 osoby na działkę budowlaną dla zabudowy zagrodowej,
- c) dla każdej z luk dokonano weryfikacji czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną pod tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, czy też teren stanowi poszerzenie istniejącej działki itd.) oraz czy posiada bezpośredni dostęp do drogi.

Chłonność luk w zabudowie w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ), gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 1 233 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wynosi:

$$4\,363 \text{ osoby} + 1\,233 \text{ osób} = 5\,596 \text{ osób}$$

W związku z przekroczeniem wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (wynoszącą 4 482 osoby) nie wyznaczono nowych stref planistycznych.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

W gminie Krobia proces inwestycyjny realizowany jest zarówno na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy. Z uwagi na znaczną powierzchnię terenów nieobjętych planami miejscowymi, konieczne było wyznaczenie Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (szczególnie w wiejskiej części gminy), umożliwiającego kontynuację ruchu budowlanego. Należy podkreślić, że procedura sporządzania planów miejscowych jest czasochłonna, co dodatkowo uzasadnia potrzebę wskazania obszarów umożliwiających realizację zabudowy w krótszym horyzoncie czasowym.

Obszar Uzupełnienia Zabudowy został wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 729.). Stosując kryteria określone w tym rozporządzeniu, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z §1 ust. 5 dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni stanowiącej 25% powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1-3 rozporządzenia a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z określonym w tym dokumencie wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

Łączna powierzchnia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ), wyznaczonego zgodnie z §1 ust. 1 ww. rozporządzenia wyniosła:

$$P_u = 4\,470\,866,88 \text{ m}^2$$

Natomiast łączna powierzchnia obszaru wyznaczonego w trybie określonym w §1 ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia, wyniosła:

$$P_b = 5\,571\,907,09 \text{ m}^2$$

$$P_p = 25\% * (5\,571\,907,09 \text{ m}^2 - 4\,470\,866,88 \text{ m}^2) = 1\,101\,040,21 \text{ m}^2$$

Zgodnie z §1 ust. 4 i 5 cytowanego rozporządzenia, granice Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) zostały dopasowane do granic działek ewidencyjnych, klasoużytków lub – ze względu na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – odpowiednio zmodyfikowane. Ponadto na użytkach rolnych klas I-III granice OUZ zostały rozszerzone 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).

Jednocześnie też zdecydowano rozszerzyć obszary uzupełnienia zabudowy i ostateczna powierzchnia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) wyniosła **5 396 736,92 m²**. Rezerwa powierzchniowa terenów Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) nie została wykorzystana w całości. Z Obszaru Uzupełnienia Zabudowy wyłączono część gruntów położonych w strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia.

Wyznaczenie stref planistycznych odpowiada także na potrzebę ochrony ładu przestrzennego poprzez ograniczenie rozproszonych form zabudowy i ukierunkowanie rozwoju na tereny o potencjale uzupełnienia. Strefy zostały określone w sposób precyzyjny i zgodny z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, zapewniając możliwość stosowania jednolitych zasad planowania przestrzennego oraz jasnych kryteriów oceny wniosków inwestycyjnych.

Podsumowując, przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym gminy Krobia wynikają z:

- konieczności racjonalnego gospodarowania przestrzenią,
- ochrony wartości środowiskowych i krajobrazowych,
- zapewnienia ładu przestrzennego i ograniczenia chaotycznej zabudowy,
- potrzeb rozwojowych gminy wynikających z analiz zapotrzebowania na zabudowę,
- dążenia do równowagi między rozwojem mieszkaniowym, usługowym, gospodarczym i rolniczym,
- konieczności zapewnienia dostępności infrastruktury technicznej i transportowej.

Tabela 1. Charakterystyka stref planistycznych gminy Krobia – liczba obszarów, parametry i powierzchnia łączna

Typ strefy	Nazwa strefy	Liczba obszarów	Powierzchnia [ha]	Min.% bio	Maks.% zabud.	Maks. wys.[m]
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	42	31,0838	10 - 30%	40 - 90%	15
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	426	357,8546	10 - 40%	30 - 100%	14
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	282	256,4460	20 - 35%	40 - 70%	14
SU	strefa usługowa	93	115,2235	10 - 60%	30 - 80%	45
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	0	-	-	-	-
SP	strefa gospodarcza	20	85,1969	20 - 30%	50 - 60%	25
SR	strefa produkcji rolniczej	127	220,0005	30%	40 - 60%	20
SI	strefa infrastrukturalna	36	15,7830	20 - 50%	10 - 60%	75
SN	strefa zieleni i rekreacji	42	91,0576	50 - 75%	0 - 40%	21
SC	strefa cmentarzy	11	11,3579	30%	5 - 50%	25
SG	strefa górnictwa	4	24,7228	-	-	-
SO	strefa otwarta	95	11555,6594	30%	50%	12
SK	strefa komunikacyjna	20	190,4794	-	-	-

5. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), gmina Krobia określa gminne standardy urbanistyczne dostosowane do lokalnych uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Standardy te stanowią istotne narzędzie prowadzenia polityki przestrzennej gminy, służąc kształtowaniu ładu przestrzennego, racjonalnemu

gospodarowaniu przestrzeni oraz zapewnieniu spójności zasad zagospodarowania terenów w skali całej gminy.

Celem gminnych standardów urbanistycznych jest ustalenie minimalnych i maksymalnych parametrów kształtowania zabudowy oraz określenie zasad porządkujących strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Wprowadzenie standardów umożliwia zapewnienie harmonijnego rozwoju osadnictwa, ochronę wartości krajobrazowych i środowiskowych oraz adekwatne określanie warunków realizacji zabudowy mieszkaniowej w kontekście zaplecza infrastrukturalnego.

Ustalenie parametrów gminnych standardów urbanistycznych poprzedzone zostało szerokim zakresem analiz, obejmującym w szczególności:

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym dopuszczalne formy zabudowy, parametry urbanistyczne i zasady kształtowania ładu przestrzennego,
- ustalenia dokumentów planistycznych wyższego rzędu, w tym „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego”, określającego kierunki rozwoju przestrzennego w skali regionalnej,
- analizy struktury i cech morfologicznych istniejącej zabudowy, przeprowadzone na podstawie danych przestrzennych, ortofotomap, inwentaryzacji urbanistycznej oraz danych ewidencji gruntów,
- wyniki analiz chłonności terenów i zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i rozporządzeniem dotyczącym sposobu obliczania zapotrzebowania na zabudowę.

Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do charakteru i specyfiki terenów występujących na obszarze gminy Krobia. Dominującą funkcję przestrzenną stanowią tereny rolnicze oraz rozproszona, wiejska zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. W strukturze przestrzennej występują również tereny mieszkaniowe o wyższej intensywności (w tym tereny zabudowy wielorodzinnej i śródmiejskiej), obszary usługowe i gospodarcze, tereny zieleni, doliny cieków oraz obszary infrastrukturalne. Z tego względu konieczne było zróżnicowanie standardów, tak aby odpowiadały one specyfice poszczególnych typów stref planistycznych.

Przyjęte standardy urbanistyczne dla gminy Krobia mają na celu zapewnienie harmonijnego rozwoju osadnictwa, ochronę terenów o wysokich wartościach środowiskowych i krajobrazowych oraz racjonalne kształtowanie przestrzeni w sposób sprzyjający jej uporządkowaniu. Parametry zostały sformułowane tak, aby umożliwić realizację inwestycji zgodnych z kierunkami polityki przestrzennej gminy, przy jednoczesnym przestrzeganiu zasad zrównoważonego rozwoju.

Rozmieszczenie stref planistycznych gminy Krobia, wraz z ich przeznaczeniem i parametrami, przedstawiono w części graficznej uzasadnienia oraz w danych przestrzennych udostępnionych w standardzie GML.

6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Krobia wynikają z analizy cech środowiska przyrodniczego, struktury funkcjonalnoprzestrzennej, istniejącej zabudowy, stanu zagospodarowania terenów, uwarunkowań środowiskowych, kulturowych, infrastrukturalnych oraz społeczno-gospodarczych. Elementy te determinują sposób wyznaczania stref planistycznych i wpływają na kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

Poniżej przedstawiono najważniejsze uwarunkowania mające wpływ na sporządzany plan ogólny gminy Krobia, z podziałem na zagadnienia określone ustawowo i odzwierciedlone w dokumentach planistycznych oraz analizach środowiskowych.

6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Krobia nie występują obszary objęte ustawowymi formami ochrony przyrody, takimi jak rezerваты, parki narodowe czy obszary Natura 2000. Ochrona przyrody realizowana jest głównie poprzez zachowanie cennych drzew objętych ochroną pomnikową, a także poprzez funkcjonowanie stref ochronnych ujęć wód podziemnych. Łącznie na obszarze gminy ochroną pomnikową objęto 18 pojedynczych lub grup drzew o wyjątkowych walorach przyrodniczych, dendrologicznych i krajobrazowych. Najwięcej pomników znajduje się w Chwałkowie, Pudłiskach oraz w Krobi. Poniżej przedstawiono pełny wykaz pomników przyrody na terenie gminy Krobia (tabela 2).

Tabela 2. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy Krobia

Gatunek	Wysokość [m]	Piersnica [cm]	Obwód [cm]	Lokalizacja
Dąb szypułkowy	20	172	540	Karzec, dz. 75/1
Dąb szypułkowy	22	105	330	Krobia, park, dz.1306/5
Dąb szypułkowy	18	99	310	Chwałkowo, park, dz.226/1 (2 szt.)
Jesion wyniosły	26	102	320	Chwałkowo, park, dz.226/1 (2 szt.)
Dąb szypułkowy	30	117	369	Chwałkowo, park
Dąb szypułkowy	28	106	334	Chwałkowo, park
Dąb szypułkowy	25	127	400	Chwałkowo, park koło stawu
Dąb szypułkowy	30	107	336	Chwałkowo, staw

Gatunek	Wysokość [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]	Lokalizacja
Dąb szypułkowy	23	108	340	Chwałkowo, park
Dąb szypułkowy	26	134	420	Chwałkowo, park
Jesion wyniosły	30	90	284	Chwałkowo, przy rowie
Platan klonolistny	25	188	590	Pudliszki, park
Platan klonolistny	25	175	550	Pudliszki, park
Wiąz szypułkowy	24	175	550	Pudliszki, park
Lipa drobnolistna	20	164	515	Chwałkowo, cmentarz
Lipa drobnolistna	18	111	348	Krobia, park
Topola biała	31	125	394	Chwałkowo, przy łące
Topola biała	33	137	430	Chwałkowo, przy rowie

Oprócz pomników przyrody na terenie gminy występuje 9 cennych parków podworskich i założeń zieleni historycznej o wysokich walorach krajobrazowych i dendrologicznych. W północnej części gminy przebiega również południowa granica Międzymorenowego Zbiornika Zlewni Rzeki Kani, zaliczonego do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Obszar ten określono jako Obszar Najwyższej Ochrony, co wiąże się z koniecznością szczególnej ochrony jakości wód podziemnych. Aktualnie nie planuje się obejmowania nowych obiektów ochroną przyrodniczą, co wynika z niskiej lesistości, dominacji gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych oraz równinnego charakteru krajobrazu gminy.

Wszystkie pomniki przyrody oraz pozostałe elementy środowiska objęte ochroną indywidualną i obszarową zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego gminy Krobia. W granicach obiektów chronionych oraz ich bezpośrednim sąsiedztwie nie wyznaczono stref planistycznych przewidujących możliwość intensyfikacji zabudowy ani funkcji mogących negatywnie oddziaływać na ich stan zachowania. Ukształtowanie stref planistycznych, w szczególności stref zieleni i terenów otwartych (SN, SO) oraz strefy cmentarzy i usługowej (SC, SU), zapewnia zachowanie właściwych warunków siedliskowych drzew pomnikowych oraz ochronę ich wartości przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. W przypadku terenów znajdujących się w zasięgu Obszaru Najwyższej Ochrony GZWP zastosowano odpowiednie ograniczenia w zakresie potencjalnej urbanizacji, co ma na celu

przeciwdziałanie zagrożeniom dla jakości wód podziemnych. Ustalenia planu ogólnego gwarantują zatem, że ochrona istniejących form przyrody jest integralnym elementem polityki przestrzennej gminy.

6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały oraz pas 50 m

Na terenie gminy Krobia występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które obejmują zlewnię rzeczną Rowu Polskiego. Na obszarze gminy występują:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (strefa Q1%) - obejmuje teren o powierzchni 0,1 ha,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (strefa Q10%) - obejmuje teren o powierzchni 23,16 ha.

Na terenie gminy nie występują natomiast obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska oraz pasy techniczne.

Na jej terenie znajduje się obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (strefa Q0,2%) - obejmuje teren o powierzchni 5,68 ha

Obszarach szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się na zachód od miejscowości Pudliszki i użytkowane są rolniczo, a zabudowa mieszkaniowa i usługowa nie wkracza w zasięg potencjalnego zalewu.

Obszary zagrożenia powodziowego strefa Q1% i strefa Q10% zostały w pełni uwzględnione przy wyznaczaniu stref planistycznych. Tereny te zostały objęte strefą otwartą (bez określania dodatkowych profili funkcjonalnych). Również strefa Q0,2% została objęta strefą otwartą SO. Sposób zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie powoduje zwiększenia ryzyka powodziowego oraz zapewnia ciągłość dolin rzecznych wspomagających retencję wód opadowych i roztopowych.

6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Krobia występują rozległe obszary gruntów zmeliorowanych, których funkcjonowanie pozostaje w ścisłym związku z układem hydrograficznym zlewni Rowu Polskiego, Dąbroczny, Masłówki, Rowu Rogowskiego, Samicy, Rowu Krobskiego, Dopływ w Pudliszkach oraz innych cieków odwadniających obszary rolnicze. Melioracje wodne stanowią kluczowy element zagospodarowania przestrzennego gminy, umożliwiając utrzymanie właściwych warunków gospodarowania na terenach rolnych, a także ograniczając ryzyko lokalnych podtopień.

Gmina posiada dobrze rozwiniętą i zróżnicowaną sieć rowów melioracyjnych, obejmującą zarówno rowy główne, jak i szczegółowe urządzenia odwadniające. Do najważniejszych elementów systemu należą:

- rowy odwadniające o charakterze podstawowym, powiązane z ciekami wyższego rzędu,

- rowy szczegółowe obsługujące tereny rolnicze, zapewniające sprawny odpływ wód w zasięgu lokalnych obniżień terenowych,
- rowy przygruntowe i polne, stanowiące niezbędny element gospodarstw rolnych i struktur largerowych,
- rowy przekształcone z cieków naturalnych, pełniące obecnie funkcję techniczną i melioracyjną.

Znaczna część istniejących cieków na terenie gminy została w przeszłości uregulowana, pogłębiona lub włączona do systemu melioracyjnego. Dotyczy to zwłaszcza cieków okresowych odprowadzających wody z wysoczyzn oraz obniżień ukształtowania terenu.

System melioracyjny odgrywa istotną rolę w:

- utrzymaniu właściwego poziomu wód gruntowych,
- poprawie warunków dla produkcji rolnej,
- ograniczaniu nadmiernego nawilgocenia gruntów,
- minimalizowaniu ryzyka podtopień na obszarach intensywnie użytkowanych,
- wspieraniu funkcji retencyjnych w krajobrazie rolniczym.

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały w pełni uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego gminy Krobia. W szczególności:

- zachowano ciągłość i integralność istniejącej sieci rowów melioracyjnych,
- uwzględniono strefy urządzeń wodnych, wymagające utrzymania drożności i dostępu technicznego,
- uniknięto lokalizowania nowych terenów zabudowy w sposób, który mógłby zakłócać funkcjonowanie urządzeń melioracyjnych,
- w obszarach o szczególnym znaczeniu dla odpływu wód utrzymano funkcje rolnicze lub zieleni, pozwalające na zachowanie możliwości retencyjnych terenu.

Plan ogólny chroni zarówno funkcjonalność systemu melioracyjnego, jak i bezpieczeństwo hydrologiczne gminy, zapewniając jego prawidłowe działanie w perspektywie długoterminowej.

6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie Gminy Krobia nie rozpoznano osuwisk, lecz wyznaczono dwa tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi w miejscowości Pudliszki (o numerze 24261 i 24262). Obejmują one część nieczynnych wyrobisk po eksploatacji kopalin, których skarpy po zakończeniu działalności górniczej nie zostały właściwie wyprofilowane. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi zostały objęte w strefą górnictwa (SG).

Warunki morfologiczne gminy, charakteryzujące się łagodnie ukształtowaną rzeźbą terenu, niewielkimi spadkami oraz przeważającym użytkowaniem rolniczym, sprzyjają stabilności podłoża i ograniczają możliwość wystąpienia procesów osuwiskowych. Brak stromych skarp, wysokich zboczy erozyjnych oraz obszarów o złożonej budowie geologicznej dodatkowo potwierdza niskie ryzyko występowania ruchów masowych ziemi w gminie.

6.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Krobia zlokalizowane są liczne ujęcia wód podziemnych, które zaopatrują w wodę pitną i użytkową zarówno mieszkańców, jak i podmioty gospodarcze. Ujęcia te korzystają z zasobów warstw wodonośnych o stabilnych warunkach hydrogeologicznych. Zostały one objęte strefami ochrony bezpośredniej, wyznaczonymi w celu zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego oraz ochrony jakości ujmowanej wody zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

Na potrzeby planu ogólnego wszystkie komunalne ujęcia wody na terenie gminy zostały przyporządkowane do stref infrastrukturalnych (SI). Ustalenia planu ogólnego gwarantują zachowanie warunków ochrony jakości wód podziemnych, nie przewidując lokalizacji nowej zabudowy kolidującej z funkcjonowaniem ujęć lub ich stref ochronnych. Na terenie gminy funkcjonują również ujęcia obsługujące lokalne systemy wodociągowe w poszczególnych miejscowościach, takich jak Stara Krobia, Kuczyna, Wymysłowo, Florynki oraz Pudliszki. Tabela 3 prezentuje zestawienie ujęć wód podziemnych wraz z informacją o działkach ewidencyjnych i ustanowionych strefach ochrony.

Tabela 3. Wykaz ujęć wody oraz stref ochrony bezpośredniej.

Lp.	Miejscowość	Studnia	Numer działki ewidencyjnej	Strefa ochrony bezpośredniej
1.	Stara Krobia	Studnia 4/2 (2/1)	424/3	tak
2.	Stara Krobia	Studnia 4/4 (2/2)	418/2	tak
3.	Stara Krobia	Studnia 4/3	398/3	tak
4.	Stara Krobia	Studnia 4/1	425/1	tak
5.	Kuczyna	Studnia 2/1	91/2, 92/2	tak
6.	Kuczyna	Studnia 2/2	99/2	tak
7.	Wymysłowo	Studnia 2/1	95/2	tak
8.	Wymysłowo	Studnia 2/2	95/2	tak
9.	Florynki	Studnia 2/1	14/1, 14/4, 16/1, 52/1	tak
10.	Florynki	Studnia 2/2	14/1, 14/4, 16/1, 52/1	tak

Lp.	Miejscowość	Studnia	Numer działki ewidencyjnej	Strefa ochrony bezpośredniej
11.	Pudliszki	Studnia 6B	360/2, 361/2, 1/2, 2/2, 3/2	tak
12.	Pudliszki	Studnia 6A	360/2, 361/2, 1/2, 2/2, 3/2	tak
13.	Pudliszki	Studnia 5A	360/2, 361/2, 1/2, 2/2, 3/2	tak
14.	Pudliszki	Studnia 5B	360/2, 361/2, 1/2, 2/2, 3/2	tak
15.	Pudliszki	Studnia 8	42/2, 43/2	tak
16.	Pudliszki	Studnia 4A	306/1	tak
17.	Pudliszki	Studnia 8A	306/1	tak
18.	Pudliszki	Studnia 9	47/2, 47/3, 48/2, 48/3, 49/2, 49/3	tak
19.	Pudliszki	Studnia 9a nieczynna	47/2, 47/3, 48/2, 48/3, 49/2, 49/3	-
20.	Pudliszki	Studnia 10 nieczynna	52/2, 52/3, 53/2, 53/3	-

Wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Krobia poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy oraz działalności mogących stanowić zagrożenie dla jakości wód podziemnych. Tereny te zostały zaliczone do stref infrastrukturalnych, a ich funkcja została utrzymana jako kluczowy element systemu zaopatrzenia w wodę na obszarze gminy.

6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Występują jedynie pojedyncze oczka i stawy o powierzchni poniżej 0,5 ha.

6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Krobia zidentyfikowano obszary związane z gospodarką surowcami naturalnymi, obejmujące zarówno złoża eksploatowane lub potencjalnie możliwe do zagospodarowania, jak i tereny, na których działalność górnicza została zakończona. Plan

ogólny uwzględnia te uwarunkowania, zapewniając ochronę środowiska, bezpieczeństwo mieszkańców oraz właściwe kształtowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego w obszarach oddziaływania eksploatacji górniczej.

Na terenie gminy znajdują się obszary górnicze: Karzec KN (nr w rejestrze 10-15/14/1404), Przyborowo II (nr w rejestrze 10-15/14/1399) oraz tereny górnicze: Karzec KN (nr w rejestrze 10-15/14/1404), Przyborowo II (nr w rejestrze 10-15/14/1399).

W północnej i centralnej części gminy wyznaczono cztery strefy górnictwa zlokalizowane w rejonie miejscowości Karzec, Przyborowo oraz Ziemlin. Tereny te obejmują obszary dotychczasowej lub planowanej eksploatacji piasków i żwirów, stanowiących surowce naturalne wykorzystywane przede wszystkim w budownictwie i drogownictwie. Eksploatacja prowadzona jest w oparciu o obowiązujące decyzje oraz pozwolenia, z zachowaniem wymogów prawa geologicznego i górniczego. Po zakończeniu wydobywania tereny te będą poddawane procesom rekultywacji, prowadzonym w kierunku dostosowanym do warunków glebowych i krajobrazowych. Rekultywacja może obejmować przekształcenie terenów pogórnich w zieleń urządzoną, zieleń naturalną, lasy lub tereny wód, co pozwoli na ich włączenie w system przyrodniczy gminy oraz zapewni możliwość wielofunkcyjnego wykorzystania w przyszłości.

Odrębnym obszarem związanym z działalnością górniczą jest teren położony w miejscowości Pudliszki, obejmujący złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej. Złóż tych używano w przeszłości na potrzeby lokalnego przemysłu ceramicznego, który funkcjonował w oparciu o procesy wypalania. Obecnie eksploatacja surowca nie jest prowadzona, podobnie jak działalność produkcyjna. W 2021 roku Starosta Gostyński potwierdził zakończenie rekultywacji terenu złoża „Pudliszki”, obejmującego działkę ewidencyjną nr 348/7. Rekultywacja została wykonana w kierunku wodnym, leśnym i rolnym, co oznacza odpowiednio zagospodarowanie wyrobisk wypełnionych wodą, zalesienie skarp oraz przywrócenie funkcji rolniczej na obrzeżach obszaru pogórnego. Aktualny sposób zagospodarowania terenu nie powoduje zagrożenia dla środowiska ani nie generuje konfliktów z zabudową sąsiednią. Plan ogólny dopuszcza możliwość wykorzystania tego terenu zgodnie z jego nowym profilem, z zachowaniem wymagań ochrony środowiska i stabilności geotechnicznej skarp.

W granicach gminy nie występują również zarejestrowane filary ochronne związane z czynnymi zakładami górniczymi. W przypadku obszarów, gdzie mogłyby potencjalnie występować deformacje terenu, plan ogólny uwzględnia stabilność podłoża oraz istniejące formy zagospodarowania, co zapewnia właściwe bezpieczeństwo użytkowania terenów i zabudowy.

Podsumowując, plan ogólny gminy Krobia uwzględnia zarówno aktualne tereny i obszary górnicze, jak i te, na których działalność górnicza została zakończona lub nie jest planowana. Rozwiązania przyjęte w planie zapewniają ochronę środowiska, bezpieczeństwo mieszkańców oraz możliwość racjonalnego wykorzystania terenów pogórnich, z poszanowaniem zasobów naturalnych i krajowych zasad gospodarowania złożami kopalin.

6.8. Udokumentowane złoża kopalin i podziemne magazyny/CO₂

Na terenie gminy Krobia znajdują się udokumentowane złoża kopalin takich jak: węgiel brunatny (złoża „Oczkowice” (WB756) i „Gostyń” (WB445)), piaski i żwiry oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej (Tabela 4). Dokumentacja geologiczna opracowana i archiwizowana przez Państwowy Instytut Geologiczny – PIB (PIG-PIB) określa złoża węgla jako złoża o wysokiej zasobności, położone w obrębie tzw. rowu *poznańskiego*, charakteryzującego się korzystnymi warunkami geologicznymi dla powstawania miocenskich złóż węgla brunatnego.

Złożo Oczkowice stanowi największy zasób surowcowy w regionie. Zajmuje ono na terenie gminy powierzchnię około 42,2 km², co stanowi 32,6% jej powierzchni. PIG-PIB w swoich publikacjach klasyfikuje je jako złożo o znaczeniu ponadlokalnym, choć jego zagospodarowanie napotyka istotne ograniczenia środowiskowe, rolnicze oraz społeczne. Złożo Gostyń ma znacznie mniejszy zasięg i na terenie gminy wynosi około 4,5 km² (3,5% powierzchni gminy), jednak stanowi geologicznie kontynuację struktur mioceńskich, typowych dla południowo-zachodniej Wielkopolski.

W świetle aktualnych opracowań PIG-PIB, złoża te nie są objęte żadnym obowiązującym projektem zagospodarowania ani planem podjęcia eksploatacji. Wskazuje się jednocześnie na ich potencjał surowcowy, lecz jednocześnie podkreśla ograniczoną zasadność eksploatacji ze względu na kolizje z użytkowaniem rolnym, wysoką jakością gleb oraz brak decyzji inwestycyjnych po stronie branży górniczej. W dokumentach krajowych podkreśla się również potrzebę zachowania zasobów węgla brunatnego jako tzw. zasobów strategicznych, co zwykle skutkuje ograniczeniami zabudowy na terenach zalegania złóż, jednak nie nakłada obowiązku ustanowienia stref górniczych.

Udokumentowane złoża węgla brunatnego na terenie gminy Krobia stanowią istotny element jej zasobów geologicznych, jednak obecnie pełnią jedynie funkcję zasobów potencjalnych. Plan ogólny uwzględnia ich ochronę poprzez odpowiednie kształtowanie przeznaczeń terenów, natomiast nie przewiduje realizacji inwestycji górniczych ani ustanowienia stref eksploatacji. Zasoby te zachowują zatem swój charakter strategiczny, przy jednoczesnym braku wpływu na możliwość realizacji ustaleń planu oraz rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych i rolniczych w przestrzeni gminy.

W związku z brakiem planów eksploatacji, plan ogólny gminy Krobia nie wyznacza stref górnictwa dla złóż węgla brunatnego, a ochrona złóż ma charakter pasywny. Polega ona na takim kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego, aby nie doprowadzić do trwałego wyłączenia zasobów spod potencjalnej przyszłej eksploatacji. Na terenach tych wyznaczono zróżnicowane strefy planistyczne, obejmujące obszary mieszkaniowe, usługowe, rolnicze, zieleni i rekreacji, komunikacyjne i infrastrukturalne. Na udokumentowanych złożach węgla brunatnego wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SQ, SK, które obejmują tereny już zainwestowane lub obszary dla których wydano decyzje o warunkach zabudowy lub też stanowią poszerzenie oraz kontynuację istniejących terenów zurbanizowanych. Przeznaczenia te nie wpływają negatywnie na geologiczną ciągłość złóż.

Udokumentowane złoża surowców naturalnych Przyborowo II, Karzec KN, Pudliszki – pole I oraz Pudliszki – pole II objęto strefami górnictwa (SG).

Tabela 4. Udokumentowane złoża surowców naturalnych na terenie gminy Krobia

Symbol złoża	Nazwa	Surowiec (kopaliną główną)	Powierzchnia [ha]
WB756	Oczkowice	węgiel brunatny	4222,4560
WB445	Gostyń	węgiel brunatny	450,2643
KN19651	Przyborowo II	piaski i żwiry	1,5764
KN18968	Karzec KN	piaski i żwiry	1,9926
IB3087	Pudliszki – pole I	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,8420
IB3087	Pudliszki – pole II	surowce ilaste ceramiki budowlanej	0,9716

W granicach gminy nie zidentyfikowano udokumentowanych złóż innych kopalin energetycznych, rud metali ani kruszyw, które wymagałyby wyznaczenia stref ochronnych. Nie występują również podziemne magazyny gazu, kawern solnych ani instalacje do podziemnego składowania CO₂, a warunki hydrogeologiczne obszaru nie były przedmiotem wniosków ani koncesji dotyczących takich obiektów. Oznacza to, że w horyzoncie obowiązywania planu ogólnego brak jest przesłanek do wyznaczania obszarów ochronnych związanych z podziemną infrastrukturą magazynową.

Część obszaru gminy Krobia położona jest w zasięgu Międzymorenowego Zbiornika Zlewni Rzeki Kani, oznaczanego jako GZWP 308. Jest to strategiczny zbiornik podziemnych wód słodkich o znaczeniu regionalnym, charakteryzujący się znaczną miąższością warstw wodonośnych oraz wysoką jakością wód. W obrębie GZWP 308 szczególne znaczenie mają:

- ochrona stref infiltracji naturalnej, które zapewniają zasilanie zbiornika,
- ograniczenie potencjalnych źródeł zanieczyszczeń, w tym lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć jakość wód,
- kontrola uszczelnienia powierzchni, aby nie ograniczać procesu infiltracji,
- uwzględnienie obszarów wysokiej podatności na zanieczyszczenia w planowaniu przestrzennym.

Zbiornik pełni funkcję strategicznego zasobu zaopatrzenia w wodę dla regionu, dlatego w planie ogólnym gminy Krobia szczególny nacisk położono na zachowanie jego zdolności do regeneracji oraz ochronę jakościową i ilościową zasobów

6.9. Obszary uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Krobia nie występują obszary uzdrowiskowe ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.10. Zabytki i dobra kultury współczesnej

Dziedzictwo kulturowe gminy Krobia stanowi istotny element tożsamości lokalnej, świadectwo ciągłości osadniczej oraz ważny komponent krajobrazu kulturowego. Obejmuje ono zarówno zabytki architektury sakralnej i świeckiej, historyczne układy ruralistyczne, zespoły pałacowo-parkowe, miejsca pamięci, jak i liczne stanowiska archeologiczne. Ochrona tych zasobów jest kluczowa dla zachowania ładu przestrzennego, a jednocześnie stanowi ważny czynnik zrównoważonego rozwoju gminy.

W strukturze przestrzennej gminy Krobia zachowały się istotne historyczne zespoły rezydencjonalno-parkowe, wpisane do rejestru zabytków. Do najważniejszych należą: zespół dworsko-folwarczny w Potarzycy, zespoły pałacowo-parkowe w Pudliszkach, Gogolewie i Chwałkowie, park krajobrazowo-dworski w Pijanowicach, park krajobrazowy w Rogowie oraz aleja lipowa w Pudliszkach. Obiekty te stanowią świadectwo dawnych przemian architektonicznych i własnościowych, a także istotnych relacji kulturowych związanych z ziemiaństwem wielkopolskim.

Ważnym elementem kulturowego krajobrazu gminy są również zabytkowe cmentarze, dokumentujące dawne struktury religijne i etniczne regionu. Do rejestru zabytków wpisane zostały: cmentarz przykościelny w Chwałkowie, cmentarz ewangelicko-katolicki i rzymskokatolicki w Nieparcie oraz cmentarz ewangelicki w Wymysławie. Ponadto w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków znajdują się kolejne obiekty sepulkralne, m.in. cmentarze w Krobi, Domachowie, Chumiętkach oraz Ziemilinie.

Plan ogólny gminy Krobia uwzględnia występowanie tych obiektów poprzez przypisanie odpowiednich stref planistycznych. Cmentarze lokalizowane są w strefie SC – strefie cmentarzy lub SU – strefie usług, natomiast historyczne zespoły pałacowo-parkowe ujęto w strefach SN (zieleni i rekreacji) bądź SU (usług), zależnie od charakteru funkcji i istniejącego zagospodarowania. Zastosowane parametry urbanistyczne, takie jak maksymalna wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy czy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, mają na celu zapewnienie ładu przestrzennego i ochronę ekspozycji konserwatorskiej.

Wyjątkowo istotną kategorię stanowią stanowiska archeologiczne. Na terenie gminy Krobia zarejestrowano 11 stanowisk wpisanych do rejestru zabytków archeologicznych oraz 307 stanowisk ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Są to przede wszystkim grodziska średniowieczne, cmentarzyska ciałopalne, relikty osadnictwa pradziejowego oraz stanowiska związane z kulturą łużycką i przeworską. Najważniejsze stanowiska, objęte wpisem do rejestru, zlokalizowane są m.in. w Krobi, Karcu, Potarzycy, Nieparcie, Pudliszkach, Starej Krobi oraz Wymysławie. W planie ogólnym obszary z wpisanymi do rejestru stanowiskami archeologicznymi zostały objęte strefami otwartymi (SO), w których obowiązują wykluczenia zabudowy oraz brak możliwości realizacji inwestycji takich jak elektrownie wiatrowe, fotowoltaiczne, wodne, geotermalne czy biogazownie. Rozwiązanie to gwarantuje pełną ochronę stanowisk archeologicznych i ich kontekstu krajobrazowego.

Jedynym wyjątkiem jest grodzisko na Wyspie Kasztelańskiej w Krobi, które – ze względu na istniejące zagospodarowanie (obiekt usług administracji, zielen publiczna, fosa) – zostało

ujęte w strefie SN, co umożliwia jego ochronę przy jednoczesnym utrzymaniu funkcji rekreacyjnych i reprezentacyjnych.

Plan ogólny, choć nie zawiera odrębnych ustaleń ochrony zabytków w formie specjalnych regulacji konserwatorskich, w sposób systemowy uwzględnia dziedzictwo kulturowe poprzez właściwe przyporządkowanie terenów do stref planistycznych oraz określenie parametrów zabudowy dostosowanych do wymogów ochrony konserwatorskiej. W efekcie zapewnia warunki do dalszego zachowania obiektów zabytkowych, ich ekspozycji oraz prawidłowego kształtowania przestrzeni w ich otoczeniu.

6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Krobia nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Przez gminę przebiega niezelektryfikowana linia kolejowa relacji Głogów – Leszno – Krotoszyn, stanowiąca ważny regionalny ciąg komunikacyjny. Na jej przebiegu zlokalizowane są stacja kolejowa w Krobi oraz przystanki w Karcu i Włostowie, co nadaje obszarowi istotne znaczenie transportowe. Pas terenów kolejowych obejmuje grunty zajęte pod torowiska, urządzenia zabezpieczenia ruchu, bocznice oraz obiekty techniczne niezbędne do prawidłowej eksploatacji linii.

W związku z powyższym na terenie gminy Krobia występują tereny zamknięte związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej. Są to obszary wyłączone z ogólnego użytkowania, pozostające w zarządzie jednostek kolejowych i objęte szczególnymi zasadami wynikającymi z ustawy o transporcie kolejowym oraz przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Charakter tych terenów determinuje ich ograniczoną dostępność oraz specyficzny sposób zagospodarowania, podporządkowany utrzymaniu sprawności infrastruktury oraz zapewnieniu bezpieczeństwa. Ich łączna powierzchnia wynosi 32,1504 ha. Są to grunty położone wzdłuż korytarza linii kolejowej oraz występujące punktowo w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów infrastruktury kolejowej.

Tereny zamknięte kolejowe w gminie Krobia występują w obrębach ewidencyjnych: Krobia, Chwałkowo, Grabianowo, Karzec, Kuczyna, Pudliszki i Ziemiń.

Tabela 5. Tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe

Obręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia działki ewidencyjnej w ha	Identyfikator działki
Chwałkowo	52	0,1600	300403_5.0003.52
Chwałkowo	53/4	0,3055	300403_5.0003.53/4
Chwałkowo	53/2	0,0002	300403_5.0003.53/2
Chwałkowo	58	0,0200	300403_5.0003.58
Chwałkowo	59	0,4300	300403_5.0003.59
Chwałkowo	60	1,0534	300403_5.0003.60
Chwałkowo	106	0,6400	300403_5.0003.106
Chwałkowo	107	0,8851	300403_5.0003.107

Obręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia działki ewidencyjnej w ha	Identyfikator działki
Chwałkowo	139/6	1,8456	300403_5.0003.139/6
Chwałkowo	139/2	0,3712	300403_5.0003.139/2
Chwałkowo	140	1,5500	300403_5.0003.140
Chwałkowo	147/2	0,0405	300403_5.0003.147/2
Chwałkowo	163	0,1100	300403_5.0003.163
Chwałkowo	199	0,4300	300403_5.0003.199
Chwałkowo	200/2	0,0210	300403_5.0003.200/2
Chwałkowo	200/3	0,0352	300403_5.0003.200/3
Chwałkowo	200/5	0,8561	300403_5.0003.200/5
Grabianowo	7	0,0500	300403_5.0007.7
Grabianowo	8	0,0600	300403_5.0007.8
Grabianowo	14	0,0700	300403_5.0007.14
Grabianowo	15	0,1000	300403_5.0007.15
Grabianowo	18	0,0200	300403_5.0007.18
Grabianowo	19	0,0200	300403_5.0007.19
Grabianowo	22	0,0400	300403_5.0007.22
Grabianowo	24	0,2500	300403_5.0007.24
Grabianowo	25	1,4200	300403_5.0007.25
Grabianowo	26	0,0100	300403_5.0007.26
Grabianowo	27	0,5600	300403_5.0007.27
Grabianowo	28	0,0200	300403_5.0007.28
Grabianowo	34	0,0600	300403_5.0007.34
Grabianowo	35	0,2897	300403_5.0007.35
Grabianowo	36	0,0900	300403_5.0007.36
Grabianowo	37	0,0970	300403_5.0007.37
Grabianowo	38	0,1200	300403_5.0007.38
Grabianowo	39	0,0500	300403_5.0007.39
Grabianowo	40	0,1500	300403_5.0007.40
Grabianowo	61	0,1000	300403_5.0007.61
Grabianowo	62	0,0900	300403_5.0007.62
Grabianowo	64	0,0600	300403_5.0007.64
Grabianowo	96	0,0211	300403_5.0007.96
Grabianowo	98	0,0152	300403_5.0007.98
Karzec	30	0,0600	300403_5.0008.30
Karzec	31/1	1,4100	300403_5.0008.31/1
Karzec	32	0,4800	300403_5.0008.32
Karzec	33	0,5400	300403_5.0008.33
Karzec	34	0,0040	300403_5.0008.34
Karzec	35	0,0100	300403_5.0008.35
Karzec	180	0,1800	300403_5.0008.180

Obręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia działki ewidencyjnej w ha	Identyfikator działki
Karzec	181	0,2857	300403_5.0008.181
Karzec	182	0,1700	300403_5.0008.182
Karzec	183	0,0700	300403_5.0008.183
Karzec	190/2	1,3109	300403_5.0008.190/2
Karzec	193	0,0213	300403_5.0008.193
Karzec	197	0,0200	300403_5.0008.197
Karzec	198	0,8545	300403_5.0008.198
Karzec	199	0,5573	300403_5.0008.199
Karzec	200	0,5400	300403_5.0008.200
Karzec	201	0,9400	300403_5.0008.201
Karzec	238	0,0900	300403_5.0008.238
Karzec	239	0,2441	300403_5.0008.239
Karzec	243	0,0100	300403_5.0008.243
Karzec	244	0,0060	300403_5.0008.244
Karzec	252	0,4523	300403_5.0008.252
Karzec	253	0,0300	300403_5.0008.253
Karzec	364	0,2400	300403_5.0008.364
Kuczyna	83	0,8068	300403_5.0010.83
Kuczyna	159	0,0538	300403_5.0010.159
Kuczyna	164	0,1908	300403_5.0010.164
Kuczyna	431	0,0481	300403_5.0010.431
Kuczyna	432	0,0378	300403_5.0010.432
Kuczyna	433	0,0458	300403_5.0010.433
Kuczyna	434	0,0163	300403_5.0010.434
Kuczyna	435	0,0403	300403_5.0010.435
Kuczyna	436	0,0245	300403_5.0010.436
Kuczyna	437	0,0038	300403_5.0010.437
Kuczyna	438	0,0341	300403_5.0010.438
Kuczyna	439	0,0182	300403_5.0010.439
Kuczyna	440	0,0157	300403_5.0010.440
Kuczyna	441	0,0042	300403_5.0010.441
Kuczyna	442	0,1073	300403_5.0010.442
Kuczyna	443	0,0742	300403_5.0010.443
Kuczyna	444	0,0042	300403_5.0010.444
Kuczyna	445	0,2262	300403_5.0010.445
Kuczyna	453	0,0031	300403_5.0010.453
Pudliszki	252	0,2873	300403_5.0015.252
Pudliszki	342	2,1600	300403_5.0015.342
Pudliszki	425	0,0200	300403_5.0015.425
Pudliszki	426	0,0263	300403_5.0015.426

Obręb ewidencyjny	Numer działki ewidencyjnej	Powierzchnia działki ewidencyjnej w ha	Identyfikator działki
Pudliszki	427	0,0232	300403_5.0015.427
Pudliszki	428	0,0306	300403_5.0015.428
Pudliszki	429	0,0184	300403_5.0015.429
Pudliszki	431	0,0311	300403_5.0015.431
Pudliszki	432	0,1618	300403_5.0015.432
Pudliszki	433	0,1106	300403_5.0015.433
Pudliszki	466/1	2,3599	300403_5.0015.466/1
Pudliszki	466/2	0,3429	300403_5.0015.466/2
Ziemlin	2	0,1600	300403_5.0019.2
Ziemlin	3	0,3221	300403_5.0019.3
Ziemlin	4	0,0300	300403_5.0019.4
Krobia	53	0,1422	300403_4.0001.53
Krobia	82/2	1,2804	300403_4.0001.82/2
Krobia	82/27	1,8455	300403_4.0001.82/27

Obszary te obejmują pasy terenu związane z funkcjonowaniem infrastruktury kolejowej, urządzeń technicznych oraz terenów służących eksploatacji i obsłudze linii. W granicach terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych obowiązują ograniczenia dotyczące lokalizacji nowej zabudowy, realizacji inwestycji oraz prowadzenia działań mogących zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego lub stabilności infrastruktury.

Na większości kolejowych terenów zamkniętych oraz na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Tk (tereny kolejowe) wyznaczono strefę komunikacyjną SK. Na trzech kolejowych terenach zamkniętych (część działki: 300403_5.0015.342, 300403_5.0008.190/2 i 300403_5.0015.466/1) wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Ponadto na części działki numer 140 obręb Chwałkowo wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) i strefę produkcji rolniczej (SR). Strefy te wyznaczono po uwzględnieniu sposobu zagospodarowania ww. działek.

Uwzględnienie terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych w planie ogólnym gminy Krobia jest kluczowe dla prawidłowego kształtowania struktury przestrzennej gminy i zapobiegania konfliktom funkcjonalnym. Ograniczenia wynikające z funkcji kolejowych wprowadzają zasady dotyczące sytuowania nowej zabudowy, lokalizacji inwestycji oraz prowadzenia działań mogących stwarzać zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego lub stabilności infrastruktury. Plan ogólny uwzględnia przebieg terenów zamkniętych, integrując je z systemem stref planistycznych w sposób zapewniający spójność ładu przestrzennego oraz bezpieczeństwo użytkowania przestrzeni.

6.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania.

6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Krobia nie zidentyfikowano obszarów wymagających rekultywacji ani remediacji.

6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Krobia obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji zostały wyznaczone uchwałą Rady Miejskiej w Krobi Nr IX/67/2024 z dnia 5 grudnia 2024 r. Uchwała ta wprowadziła delimitację obszaru zdegradowanego oraz – w jego granicach – obszaru rewitalizacji, zgodnie z zasadami ustawy o rewitalizacji i wynikami diagnozy delimitacyjnej.

Obszarem zdegradowanym uznano centrum miejscowości Krobia, w którym stwierdzono najwyższy w skali gminy poziom koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz dodatkowych problemów ze sfer środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej. Diagnoza wskazała na obniżoną jakość przestrzeni publicznych, słabszą kondycję infrastruktury mieszkaniowej, niedostateczną dostępność usług publicznych oraz problemy społeczne, takie jak niska aktywność społeczna, trudności materialne mieszkańców czy wzmożona potrzeba wsparcia integracyjnego. Jednocześnie obszar ten pełni kluczową funkcję centrotwórczą, obejmując największe nagromadzenie usług administracyjnych, kulturowych, rekreacyjnych i społecznych w gminie. Z tego względu jego przekształcenie ma zasadnicze znaczenie dla dalszego rozwoju społecznego i gospodarczego całej gminy.

Obszar rewitalizacji obejmuje powierzchnię 46,34 ha, co stanowi 0,36% powierzchni gminy, i jest on zamieszkały przez 1270 osób, czyli 9,95% ludności gminy (dane Urzędu Miejskiego w Krobi z 2023 r.). Granice obszaru rewitalizacji obejmują część śródmiejską miasta Krobia, wyznaczoną przez ciągi uliczne, przestrzenie publiczne oraz obiekty pełniące funkcje społeczne, kulturalne, sakralne i rekreacyjne. Wyznaczenie obszaru rewitalizacji w całości pokrywającego się z obszarem zdegradowanym wynika z koncentracji problemów oraz jego kluczowego znaczenia dla rozwoju gminy.

Rewitalizacja obszaru zakłada działania kompleksowe, ukierunkowane na poprawę jakości życia mieszkańców, wzmocnienie lokalnych funkcji centrotwórczych, rozwój przestrzeni publicznych, modernizację zasobu mieszkaniowego oraz uporządkowanie i wyeksponowanie historycznego układu urbanistycznego. W zakresie dziedzictwa kulturowego dąży się do zachowania jego wartości, w tym obiektów o istotnym znaczeniu kulturowym, oraz do pielęgnowania niematerialnego dziedzictwa Biskupizny.

Plan ogólny gminy Krobia uwzględnia wyznaczone obszary zdegradowany i rewitalizacji jako istotny czynnik kształtowania polityki przestrzennej. Parametry zabudowy, zasady zagospodarowania oraz przypisane strefy planistyczne wspierają cele rewitalizacji, umożliwiając poprawę jakości przestrzeni publicznych, rozwój usług i zachowanie ładu urbanistycznego. Jednocześnie plan zachowuje spójność ze Strategią Rozwoju Gminy Krobia na lata 2023–2033, która wskazuje śródmieście jako obszar strategiczny dla integracji funkcji publicznych, społecznych i kulturowych.

6.16. Obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją

Na terenie gminy Krobia nie wyznaczono obszarów cichych ani w aglomeracji, ani poza nią.

6.17. Grunty rolne (I–III) oraz grunty leśne

Część terenów rolniczych, jest narażona na erozję wodną. Wyznaczone strefy otwarte (SO) pozwolą na utrzymanie zieleni śródpolnej oraz ochronę łąk i pastwisk, szczególnie w miejscowościach o intensywnym użytkowaniu rolnym (np. Pudliszki, Chumiętki, Karzec). Strefy otwarte (SO) bez zabudowy będą przeciwdziałać nadmiernej eksploatacji gleb oraz wpłyną na poprawę retencji glebowej.

Struktura użytkowania gruntów na terenie gminy Krobia wskazuje na zdecydowaną dominację gruntów rolnych, które obejmują 90,43% powierzchni gminy. Gmina ma wyraźnie rolniczy charakter, a jej przestrzeń kształtują rozległe kompleksy gruntów ornych, użytków zielonych oraz terenów rolnych zabudowanych. Drugą pod względem udziału grupą użytków są grunty zabudowane i zurbanizowane, zajmujące 5,08% powierzchni gminy, natomiast grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione występują w znacznie mniejszym udziale, choć miejscami tworzą wyraźne struktury krajobrazowe.

Wśród gruntów rolnych dominują grunty orne, które stanowią 87,76% całkowitej powierzchni gruntów rolnych. Istotny udział mają również łąki trwałe – 7,54%, których występowanie silnie powiązane jest ze strefami dolinnymi oraz obecnością cieków i rowów melioracyjnych. Największe powierzchnie łąk i pastwisk odnotowano w obrębach: Pudliszki (159,93 ha), Stara Krobia (95,74 ha), Karzec (80,37 ha) oraz Chumiętki (68,11 ha).

Gmina Krobia charakteryzuje się wysoką jakością gleb, szczególnie w obrębach położonych w południowej i południowo-wschodniej części gminy. W strukturze klas bonitacyjnych dominują gleby klasy III, stanowiące 56,35% powierzchni gruntów rolnych, co świadczy o bardzo dobrych warunkach przydatności rolniczej. Istotny udział mają również gleby klasy IV – 24,96%, występujące głównie na obszarach o nieco słabszej żyzności, jednak nadal zapewniające dobre możliwości użytkowania rolniczego.

Gleby klasy II zajmują 2,89% powierzchni gruntów rolnych i występują przede wszystkim w rejonie Chwałkowa (ok. 150 ha) oraz Domachowa (74,85 ha). Bardzo niewielkie powierzchnie gleb klasy I (5,15 ha) zlokalizowane są głównie w północnej części gminy, również w obrębie Chwałkowa.

Występowanie poszczególnych klas bonitacyjnych silnie różnicuje przestrzeń rolniczą gminy. Gleby najlepsze (I–III) dominują w rejonie Niepartu (732,22 ha), Gogolewa (616,91 ha) i Chwałkowa (616,41 ha), natomiast gleby nieco słabsze (IV–VI) koncentrują się w obrębach Pudliszki, Stara Krobia, Ziemiń, Karzec i Żychlewo.

W strukturze użytków rolnych oprócz dominujących gruntów ornych istotne są:

- grunty rolne zabudowane – 2,59%, rozproszone równomiernie po całym obszarze gminy,
- pastwiska trwałe – 0,82%, związane najczęściej z dolinami cieków,
- sady – 0,13%, występujące w niewielkich enklawach,

- nieużytki – 0,24%, głównie tereny o ograniczonej przydatności rolniczej.

Łąki i pastwiska skupiają się szczególnie w dolinach: Rowu Polskiego i jego dopływów, Dąbroczny, Masłówki, gdzie warunki hydrologiczne sprzyjają utrzymaniu trwałych użytków zielonych.

Grunty leśne i zadrzewione zajmują mniejszy udział w strukturze gminy niż w gminach typowo leśnych – ich udział nie przekracza kilku procent, w zależności od obrębu. Największe kompleksy leśne występują w obrębach:

- Karzec – 259,33 ha (39,76% powierzchni obrębu),
- Gogolewo – 72,40 ha (8,21%),
- Niepart – 83,41 ha (7,77%),
- Rogowo – 69,58 ha (18,31%).

Lasy te pełnią funkcje środowiskowe, ochronne i krajobrazowe, a ich rozmieszczenie ma znaczenie dla kształtowania strefy planistycznej – szczególnie w zakresie ochrony przyrody, zachowania korytarzy ekologicznych oraz przeciwdziałania degradacji gleb.

Zestawienie kompleksowej struktury gruntów rolnych i leśnych gminy Krobia wskazuje, że:

- gmina dysponuje wysokim potencjałem produkcji rolniczej, zwłaszcza w zakresie upraw wymagających gleb o wysokiej jakości,
- rozmieszczenie klas bonitacyjnych w układzie przestrzennym sprzyja utrzymaniu funkcji rolniczej większości obszarów,
- rozproszone kompleksy leśne oraz zadrzewienia tworzą istotne elementy środowiskowe, wspomagające retencję wodną i stabilizację ekosystemów.

Struktura użytkowania gruntów, ich jakość oraz rozmieszczenie przestrzenne stanowią kluczowy element uwarunkowań planistycznych gminy – wpływając na sposób wyznaczania stref funkcjonalnych, potencjalne kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady ochrony zasobów przyrodniczych i rolnych.

Plan ogólny uwzględnia ochronę gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (I, II i III klasy bonitacyjnej), które zostały objęte ochroną poprzez wyznaczenie głównie stref otwartych (SO), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) oraz stref produkcji rolniczej (SR). Grunty rolne II i III klasy bonitacyjnej zostały przeznaczone pod strefy: SW, SJ, SU, SP, SI, SN, SC, SG. Są to grunty, które m.in. zostały przeznaczone na cele nierolnicze w obowiązujących planach miejscowych, stanowią luki w istniejącej zabudowie (zostały objęte Obszarami Uzupełniania Zabudowy) lub stanowią poszerzenie gruntów już zainwestowanych.

Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO (bez określonych dodatkowych profili funkcjonalnych). Jeden fragment użytku leśnego przeznaczony jest pod strefę SR. Natomiast drugi fragment gruntów zadrzewionych i zakrzewionych został przeznaczony pod strefę (SN). Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego strefy te mogą zostać ujęte jako lasy.

6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku poważnej awarii

Na terenie gminy Krobia nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ani o dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej.

6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego

Na terenie gminy Krobia nie występują obszary pasa nadbrzeżnego w rozumieniu ustawy Prawo wodne.

7. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Struktura infrastruktury gminy Krobia odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego, zapewniając podstawy funkcjonowania społeczności lokalnej oraz warunki rozwoju gospodarczego. Rozmieszczenie infrastruktury determinuje dostępność usług publicznych, jakość życia mieszkańców oraz atrakcyjność inwestycyjną poszczególnych części gminy. Dlatego w planie ogólnym uwzględnia się zarówno stan istniejący, jak i przewidywane potrzeby rozwojowe, dostosowując strefy planistyczne do faktycznej dostępności infrastrukturalnej oraz przebiegu istniejących elementów infrastruktury technicznej (m.in. gazociągów wysokiego ciśnienia, linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia).

7.1. Układ transportowy gminy Krobia

Układ transportowy gminy stanowią droga wojewódzka oraz drogi powiatowych i gminnych, które zapewniają powiązania zewnętrzne i wewnętrzne. Kluczowym elementem jest droga wojewódzka nr 434, stanowiąca główny ciąg komunikacyjny łączący gminę z Gostyniem, Rawiczem i dalej Poznaniem i Wrocławiem. Uzupełniają ją drogi powiatowe obsługujące większość miejscowości, w tym Pudliszki, Domachowo, Sułkowice, Stara Krobia i Ziemlin. Drogi gminne organizują układ lokalny, zapewniając dostęp do zabudowy oraz terenów rolniczych.

Sieć transportu zbiorowego funkcjonuje głównie w oparciu o przewozy autobusowe, które zapewniają połączenia pomiędzy Krobią, Gostyniem i miejscowościami gminnymi. Przez teren gminy przebiega również linia kolejowa relacji Głogów-Leszno-Krotoszyn, z przystankami m.in. w Krobi, Karcu i Włostowie, co wzmacnia dostępność regionalną oraz ułatwia przemieszczanie się mieszkańców.

Gmina rozwija infrastrukturę rowerową; na jej terenie funkcjonuje sieć ścieżek rowerowych, której układ jest uzupełniany kolejnymi odcinkami, zgodnie z kierunkami inwestycyjnymi wskazanymi w dokumentach strategicznych. Wsie gminne cechuje również stosunkowo dobra dostępność piesza i rowerowa w relacjach lokalnych.

7.2. Infrastruktura techniczna

Przez teren gminy Krobia przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 1000 relacji Lwówek - Odolanów (odc. Lwówek - Krobia), rok budowy 2019, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 1000 relacji Lwówek - Odolanów (etap II, odc. Krobia - Odolanów), rok budowy 2018, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa, dla którego strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 500 relacji Krobia - Śrem, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 500 Grodzisk - Krobia (policki), rok budowy 1978, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 500 Krobia - Odolanów (policki), rok budowy 1979, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 500 Radlin - Krobia, rok budowy 1991, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 130,0 m (tj. 65,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 400 relacji Krobia - Głogów (Kotowice), rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 75,0 m (tj. 37,5 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 100 odgałęzienie Pudliszki, rok budowy 1998, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 100 odgałęzienie Rawicz, rok budowy 1973, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 50 odgałęzienie Krobia - Miejskogórecka, rok budowy 1974, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
 - gazociąg DN 500 relacji Garki - Odolanów - Adamów, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
 - gazociąg DN 500 relacji Krobia - Odolanów, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
 - gazociąg DN 350 Krobia - Kokorzyn, PN 6,3 MPa, rok budowy 1982;
 - gazociąg obejściowy węzła Krobia, DN 250, MOP 6,3 MPa, rok budowy 2012,
- oraz zlokalizowane są:
- stacja redukcyjno-pomiarowa Pudliszki;
 - stacja redukcyjno-pomiarowa Krobia Miejsko - Górecka;
 - stacja redukcyjno-pomiarowa Krobia Kobylińska (na terenie WPG Krobia);
 - Węzeł Przesyłowy Krobia,

- węzeł regulacyjno – pomiarowy Krobia o przepustowości $Q = 110\ 000\ \text{m}^3/\text{h}$, MOP 6,3 MPa, rok budowy 2012.

Na przebiegu sieci gazowych wysokiego ciśnienia i ich stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), w których, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Węzeł Przesyłowy Krobia objęto strefą infrastrukturalną (SI). Stacje redukcyjno - pomiarowe w Krobi i Pudliszkach objęto strefami infrastrukturalnymi (SI). Na strefach kontrolowanych gazociągu wysokiego ciśnienia zostały wyznaczone obszary uzupełniania zabudowy (OUZ), które obejmują istniejącą zabudowę. W strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia nie wyznaczano nowych stref SW, SJ i SZ. Strefy te obejmują obszary m.in. zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych.

Przez teren gminy Krobia przebiegają m.in. napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia (110 kV) oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia (15 kV). W obrębie Kuczyna (na działce ewidencyjnej numer 156/16) zlokalizowany jest GPZ, który objęto strefą infrastrukturalną (SI). Pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi wysokiego wyznaczono strefy otwarte (SO).

Przez obszar gminy Krobia przebiega linia teleradiowa relacji Śrem–Domachowo–Trzebnica. Plan ogólny uwzględnia strefę ochronną dla przebiegu tej linii i ustala odpowiednią wysokość zabudowy. We wschodniej części miejscowości Domachowo wyznaczono strefą infrastrukturalną (SI), która obejmuje wieżę radiowo-przeźnikową.

Każda z wyznaczonych w planie ogólnym stref planistycznych obejmuje w profilu funkcjonalnym podstawowym tereny infrastruktury technicznej, co pozwala na realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

7.3. Infrastruktura społeczna i oświatowa

System oświaty na terenie gminy obejmuje sieć placówek edukacyjnych tworzącą podstawę kształcenia przedszkolnego i szkolnego. Funkcjonują tu szkoły podstawowe, przedszkola i filie oddziałów przedszkolnych, zapewniając mieszkańcom dostęp do edukacji na poziomie lokalnym. Ponadto gmina rozwija nowoczesne zaplecze edukacyjne, czego przykładem jest Lokalne Centrum Popularyzacji Nauki, Edukacji i Innowacji w Krobi, wykorzystywane do realizacji zajęć lekcyjnych, projektów edukacyjnych i wydarzeń naukowych.

Placówki oświatowe wyposażone są w zaplecze sportowe – hale sportowe funkcjonują przy szkołach w Krobi i Pudliszkach, co wzmacnia ofertę sportowo-edukacyjną gminy.

System opieki społecznej obejmuje działania Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krobi oraz szeroką sieć organizacji pozarządowych, grup wsparcia i jednostek OSP pełniących funkcje społeczne i bezpieczeństwa. Na terenie gminy funkcjonuje rozbudowana sieć Niepublicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej (NZOZ), zapewniająca przede wszystkim podstawową opiekę zdrowotną, a w części placówek również konsultacje specjalistyczne i usługi pielęgniarstwa. Istniejące ośrodki zdrowia działają głównie w Krobi, Pudliszkach i Gogolewie, zapewniając dostęp do lekarza rodzinnego, pielęgniarek, położnych oraz wybranych specjalistów.

System opieki społecznej organizowany jest przez Ośrodek Pomocy Społecznej w Krobi, który realizuje usługi asystenckie, opiekuńcze oraz programy na rzecz osób starszych, niepełnosprawnych i zagrożonych wykluczeniem.

7.4. Infrastruktura kulturalna i sportowa

Centrum życia kulturalnego stanowi Ośrodek Kultury w Krobi, prowadzący kino „Szarotka”, organizujący wystawy, spektakle i wydarzenia społeczne. Na terenie gminy działają liczne zespoły folklorystyczne, chóry, grupy artystyczne oraz stowarzyszenia, w tym Biskupiański Zespół Folklorystyczny z Domachowa i zespoły instrumentalne oraz taneczne, co potwierdza bogate dziedzictwo kulturowe regionu

Infrastrukturę sportową tworzą stadiony oraz boiska szkolne i wiejskie – największy stadion znajduje się w Pudliszkach, a pozostałe boiska funkcjonują w Krobi, Chwałkowie, Przyborowie, Starej Krobi i Ziemińcu. Aktywność sportową rozwijają kluby „Krobianka”, „Zjednoczeni” Pudliszki, „Sokół” Chwałkowo oraz Uczniowskie Kluby Sportowe.

7.5. Wsparcie społeczne i organizacje lokalne

Wsparcie społeczne w gminie koncentruje się na dostarczaniu usług opiekuńczych, integracyjnych oraz działań przeciwdziałających wykluczeniu społecznemu. Obejmuje ono działania MGOPS, organizacji pozarządowych, parafii oraz jednostek OSP, które stanowią istotne zaplecze bezpieczeństwa i działalności środowiskowej. Na terenie gminy działa 17 jednostek OSP, z czego OSP Krobia i OSP Pudliszki włączone są do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego, co świadczy o wysokim standardzie przygotowania służb ratowniczych. Strategia Rozwoju Gminy przewiduje rozwój sektora ekonomii społecznej, zwiększenie liczby usług zleczanych organizacjom społecznym oraz wzrost integracji środowisk lokalnych. Wsparcie ma obejmować działania edukacyjne, zdrowotne, ekologiczne i rodzinne, zgodnie z celami strategii i wskaźnikami monitorowania jej realizacji.

7.6. Uwzględnienie infrastruktury w planie ogólnym gminy

Plan ogólny gminy Krobia uwzględnia istniejące rozmieszczenie infrastruktury społecznej, edukacyjnej, technicznej i komunikacyjnej, nadając mu wymiar planistyczny poprzez odpowiednie przypisanie stref funkcjonalnych oraz regulacji przestrzennych. Przyjęte ustalenia uwzględniają dostępność komunikacyjną, standard usług publicznych oraz potrzebę równowagi rozwoju między poszczególnymi miejscowościami.

Rozmieszczenie szkół, ośrodków kultury, jednostek OSP, obiektów sportowych oraz ośrodków pomocy społecznej wpływa na delimitację stref wielofunkcyjnych, usługowych i mieszkaniowych. Z kolei struktura układu komunikacyjnego kształtuje ciągi transportowe o kluczowym znaczeniu dla powiązań wewnętrznych i zewnętrznych. W planie uwzględniono także działania wynikające z dokumentów strategicznych, obejmujące modernizację infrastruktury oświatowej, rozwój usług społecznych, zwiększanie dostępności transportowej i rozwijanie form aktywności kulturalnej i sportowej. W planie uwzględniono także ograniczenia wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (m.in. gazociągów wysokiego ciśnienia).

8. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie gminy Krobia nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

9. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne przygotowane na potrzeby planu ogólnego gminy Krobia stanowi kompleksową diagnozę środowiska przyrodniczego, identyfikując elementy decydujące o odporności i podatności przestrzeni na procesy urbanizacyjne. Zawarte w nim ustalenia tworzą podstawę do formułowania zasad zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ideą zrównoważonego rozwoju oraz racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska.

Analiza ekofizjograficzna obejmuje: warunki geologiczne i rzeźbę terenu, stosunki wodne, klimat lokalny, gleby i ich bonitację, system przyrodniczy gminy wraz z powiązaniem ekologicznymi, a także zagrożenia naturalne i antropogeniczne. W opracowaniu ujęto zarówno zasoby wymagające ochrony, jak i ograniczenia środowiskowe, które należy uwzględnić w procesach planistycznych.

Najważniejsze wskazania wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Gleby i ich ochrona

Gmina Krobia charakteryzuje się bardzo wysokim udziałem użytków rolnych (ponad 90% powierzchni), co odzwierciedla dominację funkcji rolniczej. Znaczną część gruntów stanowią gleby klas bonitacyjnych I-III, zwłaszcza w obrębach Chwałkowo, Domachowo, Niepart, Gogolewo i Stara Krobia. Są to gleby o wysokim potencjale produkcyjnym, których ochrona stanowi jedno z kluczowych założeń polityki przestrzennej. Opracowanie ekofizjograficzne wskazuje na konieczność ograniczenia trwałego wyłączania tych gleb spod produkcji rolnej, zwłaszcza na obszarach rozwojowych w sąsiedztwie wsi o zwartej zabudowie.

Warunki hydrologiczne i retencja

Obszar gminy Krobia znajduje się w zlewniach lokalnych dopływów rzeki m.in. Rowu Polskiego, Dąbroczny i Rowu Krobskiego. Układ hydrologiczny ma znaczenie zarówno dla zachowania retencji, jak i ograniczania ryzyka powodziowego i podtopień. Opracowanie podkreśla konieczność zachowania sprawności systemów melioracyjnych, utrzymania drożności rowów oraz odtwarzania naturalnych form retencji – m.in. na trwałych użytkach zielonych w Pudliszkach, Karcu i Starej Krobi. W opracowaniu zwrócono uwagę na strefy zagrożenia powodziowego, zlokalizowane w północno-zachodniej części gminy, które należy wyłączyć z intensywnej zabudowy.

Ciągi ekologiczne i powiązania przyrodnicze

Struktura przyrodnicza gminy opiera się na układzie lasów, zadrzewień śródpolnych, dolin cieków oraz mozaikowato ukształtowanych terenów rolnych. Ciągi ekologiczne o znaczeniu lokalnym przebiegają przede wszystkim wzdłuż Rowu Polskiego i Dąbroczny, a także w kompleksach leśnych Karca, Gogolewa i Rogowa. Opracowanie wskazuje konieczność zachowania tych powiązań poprzez ograniczenie fragmentacji siedlisk, utrzymanie terenów

zieleni oraz unikanie lokalizacji barier ekologicznych, w tym wielkopowierzchniowych obiektów infrastrukturalnych w kluczowych korytarzach.

Wody podziemne i ich ochrona

Na terenie gminy Krobia zlokalizowane są liczne ujęcia wód podziemnych, zarówno komunalne, jak i zakładowe. Warstwy wodonośne charakteryzują się dobrą wydajnością i stabilnością hydrogeologiczną. Ochrona zasobów wód podziemnych jest jednym z priorytetów dokumentu ekofizjograficznego, a w planie ogólnym uwzględniono strefy ochronne ujęć, wyłączając je z funkcji mogących pogorszyć jakość wód. Ponadto wskazano na konieczność ograniczania uszczelniania powierzchni i zwiększania retencji krajobrazowej. Część obszaru gminy Krobia położona jest w zasięgu Międzymorenowego Zbiornika Zlewni Rzeki Kani, oznaczanego jako GZWP 308. Jest to strategiczny zbiornik podziemnych wód słodkich o znaczeniu regionalnym, charakteryzujący się znaczną miąższością warstw wodonośnych oraz wysoką jakością wód. W obrębie GZWP 308 szczególne znaczenie mają: ochrona stref infiltracji naturalnej, które zapewniają zasilanie zbiornika, ograniczenie potencjalnych źródeł zanieczyszczeń, w tym lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć jakość wód, kontrola uszczelnienia powierzchni, aby nie ograniczać procesu infiltracji, uwzględnienie obszarów wysokiej podatności na zanieczyszczenia w planowaniu przestrzennym. Zbiornik pełni funkcję strategicznego zasobu zaopatrzenia w wodę dla regionu, dlatego w planie ogólnym gminy Krobia szczególny nacisk położono na zachowanie jego zdolności do regeneracji oraz ochronę jakościową i ilościową zasobów.

Erozja i degradacja gleb

Część terenów rolniczych, jest narażona na erozję wodną. Opracowanie rekomenduje wprowadzanie zrównoważonych praktyk rolniczych, utrzymanie zieleni śródpolnej oraz ochronę łąk i pastwisk w obniżeniach terenu. W miejscowościach o intensywnym użytkowaniu rolnym (np. Pudliszki, Chumiętki, Karzec) zaleca się przeciwdziałanie nadmiernej eksploatacji gleb oraz poprawę retencji glebowej.

Zielono-niebieska infrastruktura

System zieleni – w tym lasy, łąki, parki pałacowe, zadrzewienia przydrożne oraz tereny wód – tworzy spójną sieć sprzyjającą bioróżnorodności i klimatowi lokalnemu. Opracowanie ekofizjograficzne podkreśla konieczność rozwoju zielono-niebieskiej infrastruktury, w tym zagospodarowania terenów wzdłuż cieków jako zielonych korytarzy rekreacyjnych oraz wdrażania rozwiązań przeciwdziałających skutkom zmian klimatu. Wskazuje także na potrzebę zachowania walorów krajobrazowych w zespołach parkowo-pałacowych – zwłaszcza w Gogolewie, Chwałkowie, Rogowie i Pudliszkach.

Krajobrazy priorytetowe

W granicach gminy Krobia znajdują się obszary o wysokich walorach krajobrazowych, które zostały wskazane jako wartościowe w wojewódzkim audycie krajobrazowym. Opracowanie ekofizjograficzne podkreśla konieczność ich zachowania poprzez kontrolę wysokości i kubatury zabudowy, ochronę osi widokowych oraz unikanie lokalizacji obiektów o wysokiej ekspozycji wizualnej w strefach szczególnie cennych krajobrazowo.

Znaczenie ustaleń ekofizjograficznych dla planu ogólnego gminy Krobia

Wnioski opracowania ekofizjograficznego tworzą ramy decyzyjne dla kierunków rozwoju przestrzennego gminy Krobia. Określają obszary, w których możliwa jest zabudowa, oraz te, które wymagają zachowania ze względu na ich wartości środowiskowe. Ustalenia te wskazują na konieczność:

- zrównoważenia rozwoju przestrzennego z ochroną zasobów przyrodniczych i glebowych,
- utrzymania ciągłości systemu przyrodniczego, kluczowego dla retencji i bioróżnorodności,
- ochrony terenów zagrożonych powodzią i podtopieniami poprzez unikanie ich zabudowy,
- zachowania walorów krajobrazowych, zwłaszcza zespołów rezydencjonalnych i obszarów otwartych,
- uwzględnienia obszarów chronionych, stref ujęć wody i korytarzy ekologicznych w strukturze planistycznej.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych w poszczególnych strefach. W celu utrzymania równowagi przyrodniczej i prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami środowiska wyznaczono tereny rozwojowe na terenach o korzystnych uwarunkowaniach ekofizjograficznych do rozwoju zabudowy, jednocześnie wyznaczając strefy otwarte na terenach, gdzie występują specjalne ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

10. Powiązania z dokumentami wyższego rzędu

Plan ogólny gminy Krobia został sporządzony z zapewnieniem spójności z dokumentami krajowymi, regionalnymi oraz wojewódzkimi, które określają strategiczne kierunki rozwoju przestrzennego, społecznego i gospodarczego. Poniższa tabela prezentuje zakres powiązań oraz wynikające z nich uwarunkowania dla gminy Krobia.

Dokument strategiczny / planistyczny	Zakres powiązania	Uwarunkowania dla gminy Krobia
Krajowa Polityka Miejska 2030	Wzmacnianie roli ośrodków lokalnych, mobilność, dostępność usług	Powiązania Krobi z Gostyniem, Pępowem i Pudliszkami; potrzeba rozwoju transportu publicznego oraz infrastruktury pieszo-rowerowej

Polityka Energetyczna Polski 2040 (PEP2040)	Rozwój OZE, transformacja energetyczna, efektywność energetyczna	Możliwość rozwoju instalacji PV, biogazowni oraz energetyki rozproszonej; wzmacnianie bezpieczeństwa energetycznego
Krajowa Polityka Klimatyczna – adaptacja do zmian klimatu	Retencja, ochrona wód, przeciwdziałanie ekstremalnym zjawiskom pogodowym	Zwiększanie retencji krajobrazowej i melioracyjnej; przeciwdziałanie podtopieniom; ochrona gleb wysokiej klasy
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPW)	Kierunki rozwoju regionalnego, strefy funkcjonalne	Dominacja funkcji rolniczej i osadniczej; ochrona gleb, lasów i ciągów ekologicznych
Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego 2030	Cele społeczne, gospodarcze i środowiskowe	Wspieranie rozwoju Krobi jako lokalnego ośrodka usługowego; poprawa jakości przestrzeni i infrastruktury społecznej
Program Ochrony Środowiska woj. wielkopolskiego	Ochrona środowiska, powietrza, wód i gleb	Uwzględnienie form ochrony przyrody, rozwój retencji, ochrona zasobów wodnych i powiązań przyrodniczych
Plan gospodarowania wodami w dorzeczu Odry	Zarządzanie zasobami wodnymi	Ochrona zlewni cieków lokalnych; uwzględnienie ujęć komunalnych i GZWP 308
Plan zarządzania ryzykiem powodziowym	Identyfikacja zagrożeń powodziowych	Ograniczenia zabudowy w strefach Q1% i Q10%; wzmacnianie retencji gminnej
Strategia Rozwoju Powiatu Gostyńskiego	Kierunki rozwoju powiatu	Wspieranie rolnictwa, przetwórstwa i

		przedsiębiorczości; poprawa transportu
Dokumenty branżowe (transport, energetyka, telekomunikacja)	Inwestycje celu publicznego ponadlokalnego	Uwzględnienie modernizacji sieci energetycznych i wodno- kanalizacyjnych oraz dróg powiatowych i wojewódzkich

Plan ogólny gminy Krobia pozostaje w pełnej zgodności z dokumentami wyższego rzędu, respektując kierunki rozwoju przestrzennego regionu oraz priorytety polityki klimatycznej, środowiskowej, transportowej i energetycznej.

Plan ogólny gminy Krobia uwzględnia cele i kierunki rozwoju określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego który został 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 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021). Teren gminy Krobia położony jest w Południowo-Zachodnim Obszarze Funkcjonalnym obejmującym tereny położone w południowo-zachodniej części Wielkopolski, który odznacza się intensywną produkcją rolniczą.

Dla realizacji celów polityki przestrzennej w zakresie rozwoju Południowo-Zachodniego Obszaru Funkcjonalnego zostały określone się następujące zasady zagospodarowania:

Cel 1. Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej

1. Ochrona najlepszych jakościowo gleb:
 - a) zachowanie dużych zwartych obszarów najlepszych kompleksów glebowo-rolniczych dla celów produkcji rolnej,
 - b) ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych o najwyższej przydatności dla celów produkcji rolnej na cele nierolnicze poza obszarami zwartej zabudowy,
 - c) ochrona gleb przed erozją;
2. Ochrona łąk i pastwisk:
 - a) zachowanie terenów łąk i pastwisk jako trwałych użytków zielonych,
 - b) zapobieganie dewastacji i ograniczanie nadmiernej eksploatacji łąk i pastwisk,
3. Zachowanie tradycyjnego krajobrazu wiejskiego:
 - a) ochrona otwartych przestrzeni pól uprawnych stanowiących otwarte przestrzenie pomiędzy miejscowościami,
 - b) ochrona charakterystycznych elementów krajobrazu – alei drzew, parków, cmentarzy, układu dróg, kapliczek i krzyży przydrożnych oraz zabudowy o wiejskim charakterze

Cel 2. Poprawa jakości i zasobów wód

1. Poprawa bilansu wodnego poprzez zwiększanie retencji i ochrona gleb przed erozją wodną, wietrzną, degradacją chemiczną, degradacją biologiczną i fizyczną:
 - a) zachowanie terenów łąk i pastwisk jako trwałych użytków zielonych,

- b) zachowanie istniejących zbiorników wodnych i cieków oraz przywracanie ich drożności,
- c) zachowanie istniejących ekosystemów zależnych od wód (mokradłowych) oraz dolin rzek i małych cieków w dotychczasowym sposobie użytkowania,
- d) wyznaczanie terenów przeznaczonych do zalesienia, w szczególności w obszarach predysponowanych,
- e) wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień, w szczególności w zasięgu lądowych korytarzy ekologicznych, na miedzach i wzdłuż dróg;
- 2. Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed zmianą stosunków wodnych:
 - a) eliminowanie zanieczyszczeń pochodzących z produkcji rolniczej,
 - b) wprowadzenie stref buforowych wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych w postaci pasów niskiej roślinności;

Cel 3. Rozwój intensywnej gospodarki rolnej oraz wzmacnianie zaplecza nowoczesnego rolnictwa i potencjału społeczno-gospodarczego

- 1. Rozwój bazy przetwórczej i przechowalniczo-magazynowej służącej wzmocnieniu specjalizacji rolniczej obszaru oraz zapewniającej zagospodarowanie lokalnych produktów rolnych:
 - a) wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego,
 - b) wprowadzanie stref buforowych o różnej szerokości przy granicach terenów intensywnie użytkowanych rolniczo, pełniących funkcję pasa ochronnego ograniczającego przenikanie zanieczyszczeń rolniczych;
- 2. Wzmacnianie istniejących i rozwój nowych funkcji:
 - a) wyznaczanie, skomunikowanie i uzbrajanie terenów inwestycyjnych położonych w pobliżu Gostynia, dróg krajowych i wojewódzkich oraz linii kolejowych,
 - b) wspieranie rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej na wsi w postaci małych i średnich zakładów produkcyjnych,
 - c) uzupełnianie w jednostkach gminnych funkcji usług podstawowych: zdrowia, edukacji, kultury i sportu;
- 3. Rozwój produkcji energii ze źródeł odnawialnych:
 - a) wyznaczanie nowych terenów przeznaczonych pod biogazownie rolnicze, wykorzystujące miejscowe nadwyżki biomasy, nawozów naturalnych oraz odpadów poubojowych,
 - b) ograniczanie rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej i wyznaczenie stref buforowych, w tym ochronnych, wokół terenów przeznaczonych pod obiekty przetwórstwa rolno-spożywczego oraz instalacje służące wytwarzaniu energii ze źródeł odnawialnych.

Cel 4. Poprawa dostępności i spójności komunikacyjnej

- 1. Rozwój i modernizacja sieci drogowej:
 - a) modernizacja układu dróg lokalnych dla poprawy powiązań wewnętrznych
- 2. Poprawa efektywności sieci kolejowej.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających realizację zabudowy o zróżnicowanej intensywności, dostosowanej do obowiązujących dokumentów planistycznych oraz lokalnych

uwarunkowań. Ich granice w sposób czytelny określają strukturę jednostek osadniczych, przeciwdziałając niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy o odmiennej charakterystyce;

- zaliczenie obszarów leśnych i rezerwatów do strefy otwartej, bez wprowadzania dodatkowych profili funkcjonalnych (takich jak tereny elektrowni wiatrowych czy słonecznych), co sprzyja zachowaniu trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego,
- umożliwienie rozwoju produkcji energii ze źródeł odnawialnych szczególnie na wskazanych strefach otwartych, poprzez wprowadzanie dodatkowych profili funkcjonalnych takich jak: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych i prawnych.

Plan ogólny Gminy Krobia umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej która pozwoli na realizację celów strategicznych określonych w Strategia Rozwoju Gminy Krobia na lata 2023-2033, przyjęta uchwałą Nr VIII/60/2024 w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Krobia na lata 2023 – 2033 takich jak m.in.:

- kontynuowanie rolniczego kierunku zagospodarowania,
- zapobieganie zanieczyszczeniu wód podziemnych i powstawaniu nielegalnych wysypisk odpadów,
- poprawa lesistości - wprowadzenie zalesień terenów, na których występują gleby niższych klas bonitacyjnych,
- podejmowanie różnego rodzaju działań mających na celu pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł,
- dążenie do utrzymania wzrostu liczby ludności na obszarze gminy, m.in. poprzez poprawę dostępu do szeroko rozumianych usług, aktywizację lokalnego rynku pracy i poprawę warunków mieszkaniowych.
- tworzenie warunków dla rozwoju dużych i średnich podmiotów gospodarczych z branży przetwórczej i przemysłowej poprzez wyznaczenie nowych terenów aktywizacji gospodarczej na terenie gminy;
- utrzymanie wysokiego udziału powierzchni użytków rolnych w strukturze przestrzennej gminy oraz ochrona gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb inwestycyjnych społeczności lokalnej;
- dalszego wzrostu towarowości produkcji rolnej,
- dążenie do rozwoju mieszkalnictwa na obszarze gminy poprzez wyznaczenie nowych terenów mieszkaniowych oraz inwestycje w infrastrukturę techniczną.

Plan ogólny gminy Krobia pozostaje w pełnej zgodności z dokumentami wyższego rzędu: respektuje kierunki rozwoju przestrzennego województwa i powiatu, uwzględnia uwarunkowania klimatyczne, środowiskowe i wodne, wpisuje się w cele wspierania rozwoju obszarów wiejskich, przewiduje działania zgodne z polityką energetyczną i klimatyczną kraju, wzmacnia funkcję Krobia jako lokalnego ośrodka usługowego przy jednoczesnej ochronie zasobów rolnych i krajobrazowych.

11. Podsumowanie i uzasadnienie całości

Plan ogólny gminy Krobia został opracowany na podstawie wszechstronnej diagnozy uwarunkowań środowiskowych, demograficznych, gospodarczych, przestrzennych i krajobrazowych. Zgromadzone analizy pozwoliły objąć dokumentem zarówno potrzeby rozwojowe gminy, jak i konieczność ochrony jej zasobów naturalnych, rolniczych i kulturowych, które stanowią istotny element lokalnej tożsamości oraz jakości życia mieszkańców.

Przestrzeń gminy charakteryzuje się dominacją terenów rolniczych o wyjątkowo wysokich wartościach produkcyjnych. Gleby klas I-III obejmują znaczną część powierzchni gminy, zwłaszcza w rejonie Chwałkowa, Domachowa, Starej Krobi, Niepartu i Gogolewa, co w sposób bezpośredni determinuje potrzebę ich ochrony przed trwałą urbanizacją. Struktura przyrodnicza Krobi opiera się na układzie dolin cieków, kompleksów leśnych, zadrzewień śródpolnych oraz zespołów dworsko-parkowych, które nadają gminie rozpoznawalny charakter krajobrazowy. Te elementy stanowią jednocześnie fundament lokalnych powiązań ekologicznych, istotnych dla retencji, bioróżnorodności i jakości klimatu lokalnego.

Uwarunkowania hydrologiczne obejmują zarówno rozbudowaną sieć rowów melioracyjnych oraz cieków, jak i strategiczne zasoby wód podziemnych. Część gminy obejmuje zasięg Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 308 – Międzymorenowego Zbiornika Zlewni Rzeki Kani, którego ochrona jakościowa i ilościowa stanowi jeden z ważnych priorytetów planowania przestrzennego. Dodatkowo w północno-zachodniej części gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią v, które wymagają zachowania funkcji ograniczających ryzyko podtopień oraz wzmacniających zdolność terenu do retencionowania wód.

Analiza demograficzna potwierdza stopniowe zmniejszanie się liczby mieszkańców. Zapotrzebowanie na nowe obszary zabudowy mieszkaniowej może zostać w pełni zaspokojone dzięki istniejącym rezerwom terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, szczególnie w Krobi i Pudliszkach. Jednocześnie plan odzwierciedla potrzebę wzmacniania lokalnych usług i infrastruktury społecznej, będącej podstawą dla równoważenia rozwoju całej gminy.

W wyniku analizy uwarunkowań środowiskowych i funkcjonalnych wyznaczono strukturę stref planistycznych, która pozwala uporządkować kierunki zagospodarowania i zapewnia równowagę pomiędzy obszarami osadniczymi, gospodarczymi, rolniczymi, leśnymi i przyrodniczymi. Zachowana została także ciągłość korytarzy ekologicznych, w szczególności w dolinie Rowu Polskiego oraz w otoczeniu kompleksów leśnych Rogowa, Gogolewa i Karca.

Rozwiązania zastosowane w planie ogólnym wynikają z potrzeby pogodzenia interesów społecznych (komfort życia mieszkańców), potrzeb inwestycyjnych (rozwój przedsiębiorczości i budownictwa) oraz wymogów ochrony środowiska, krajobrazu i gruntów rolnych. Zaproponowana struktura przestrzenna sprzyja tworzeniu czytelnych i spójnych układów urbanistycznych, zapewniając jednocześnie zachowanie istotnych rezerw terenowych na potrzeby przyszłego rozwoju gminy. Chroni kluczowe zasoby

przestrzeni, a jednocześnie wyznacza tereny, na których rozwój inwestycyjny może być prowadzony w sposób harmonijny, zrównoważony i przewidywalny.

Zastosowane kierunki zagospodarowania wspierają rozwój przestrzeni mieszkaniowych i usługowych w miejscowościach o największym potencjale, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych i rolniczych. Uporządkowanie układu komunikacyjnego, rozwój infrastruktury pieszo-rowerowej oraz wzmocnienie powiązań między miejscowościami gminy pozwalają na zapewnienie bardziej komfortowych warunków zamieszkania i mobilności. Szczególne znaczenie ma rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury oraz zachowanie terenów predysponowanych do pełnienia funkcji retencyjnych, co wzmacnia odporność gminy na skutki zmian klimatu.

Plan ogólny jest także zgodny z dokumentami strategicznymi wyższego rzędu, w tym z Polityką Energetyczną Polski, Krajową Polityką Miejską oraz Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Dokument wpisuje się w cele dotyczące zrównoważonego transportu, ochrony zasobów środowiskowych, rozwoju energetyki odnawialnej, wspierania lokalnej przedsiębiorczości oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

Podsumowując, plan ogólny gminy Krobia stanowi stabilną i długofalową podstawę prowadzenia polityki przestrzennej. Wyznacza kierunki rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, chroni zasoby przyrodnicze i krajobrazowe, wzmacnia rolę Krobi i Pudliszek jako lokalnych ośrodków usługowych, a także zapewnia utrzymanie ładu przestrzennego i wysokiej jakości środowiska życia. Jest dokumentem odpowiadającym na aktualne potrzeby mieszkańców oraz tworzącym fundament dla przyszłych działań inwestycyjnych i planistycznych, zgodnych z wartościami przyrodniczymi i kulturowymi gminy.



BURMISTRZ
Lukasz Kubiak



ZAŁĄCZNIK NR 1 - UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY KROBIA
SKALA 1 : 10 000



