



MIASTO I GMINA
D O L S K

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ OPISOWA

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr IV/22/11
Rady Miasta i Gminy Dolsk
z dnia 2 lutego 2011 r.

DOLSK, 2011

PRACOWNIA URBANISTYCZNA



BODUSZEWO 38 I
tel. 607 98 31 45, 607 31 59 13
fax. 61 624 34 93

Zespół autorski:
mgr Maciej Kaźmierczak ZOIU z-505
mgr Jeremi Pudliszak ZOIU z-56

Boduszewo, 2011



**MIASTO I GMINA
D O L S K**

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

CZĘŚĆ OPISOWA

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/242/09
Rady Miasta i Gminy Dolsk
z dnia 28 października 2009 r.

DOLSK, PAŹDZIERNIK 2009

PRACOWNIA URBANISTYCZNA



**OS. B. CHROBREGO 13H/64
61-726 POZNAŃ
tel. 607 98 31 45, 607 31 59 13
fax. 61 624 34 93**

**Zespół autorski:
mgr Jeremi Pudliszak ZOIU z-56
mgr Maciej Kaźmierczak**

Poznań, 2009



MIASTO I GMINA

D O L S K

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

CZĘŚĆ OPISOWA

Załącznik Nr 3

Do uchwały Rady Miasta i Gminy Dolsk
Nr XXVIII/158/05, z dnia 17 maja 2005 r.

DOLSK – 2004/2005

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTONICZNA
PAWEŁ SZUMIGAŁA
architekt

60-326 POZNAŃ, UL. TRYBUNALSKA 40, tel.fax (0-61) 867-25-02
REGON 630427720 NIP 779-104-50-71

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Alicja Czaban – Projektant prowadzący, ZOIU Z-22
dr inż. arch. Paweł Szumigała
mgr Lutomiła Niełacna ZOIU Z-258
mgr inż. Bartosz Burzyński

SPIS TREŚCI

	strona
CZEŚĆ I	
WSTĘP	10
1. Wprowadzenie	10
2. Podstawa prawna opracowania	11
3. Procedura formalno-prawna	13
4. Forma opracowania	14
CZEŚĆ II	
UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY	15
1. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy	15
1.1. Położenie i pozycja gminy w regionie	15
1.2. Powiązania zewnętrzne	16
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania	17
2.1. Użytkowanie gruntów gminy	17
2.2. Stan własności gruntów	19
2.3. Stan ładu przestrzennego	19
2.3.1. Miasto Dolsk	19
2.3.2. Gmina Dolsk	21
2.3.3. Charakterystyka przestrzenna jednostek wiejskich	22
3. Uwarunkowania przyrodniczo-kulturowe	29
3.1. Stan środowiska przyrodniczego, zagrożenia	29
3.2. Obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej	39
3.3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków	41
4. Uwarunkowania demograficzno-społeczne	64
4.1. Ludność	64
4.2. Aktywność zawodowa	69
4.3. Perspektywy rozwoju demograficznego	71
4.4. Jakość życia mieszkańców	74
5. Uwarunkowania gospodarcze	79
5.1. Gospodarka rolna	79
5.2. Pozarolnicza działalność gospodarcza	89

5.3. Turystyka i wypoczynek	93
6. Stan systemu komunikacji	95
7. Uwarunkowania rozwoju infrastruktury technicznej	98
7.1. Zaopatrzenie w wodę	98
7.2. Odprowadzenie ścieków	100
7.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną	101
7.4. Zaopatrzenie w gaz	101
7.5. Gospodarka odpadami	102
8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych	102
CZĘŚĆ III	
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	104
1. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy	104
1.1. Cele rozwoju	104
1.2. Strefy funkcjonalno-krajobrazowe	105
1.3. Funkcje gminy	106
2. Zasady ochrony przyrody i środowiska	111
2.1. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy	111
2.2. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	113
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego	114
4. Rozwój jednostek osadniczych	116
4.1. Zasady i standardy kształtowania	121
4.2. Obszary przestrzeni publicznej	123
5. Kształtowanie przestrzeni zurbanizowanej	124
5.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej	124
5.2. Tereny działalności gospodarczej	125
5.3. Tereny wypoczynkowo-turystyczne	125
5.4. Obszary przestrzeni publicznej	126
6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	127
7. Kierunki rozwoju komunikacji	129
8. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	135
8.1. Zaopatrzenie w wodę	135

8.2. Odprowadzenie ścieków	137
8.3. Elektroenergetyka i gazownictwo	138
8.4. Gospodarka odpadami	140
8.5. Zaopatrzenie w ciepło	140
8.6. Linia radiowa	140
8.7. Łączność i telekomunikacja	140
9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	141
10. Polityka planistyczna gminy	145
10.1. Wykaz terenów zamkniętych	145
10.2. Opracowania planistyczne	145
10.3. Pozostałe ustalenia dotyczące terenów miasta i gminy Dolsk w zakresie określonym uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk uchwały Nr XLII/275/10 z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.....	148

CZĘŚĆ I

WSTĘP

1. Wprowadzenie

Dotychczasowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk oraz miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Dolsk opracowane przed 1995 r. utraciły ważność z mocy art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy będzie niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk opracowane zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania. Polityka przestrzenna określona w Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obliuguje do sporządzania planów miejscowych dla całego miasta, czy obszaru całej gminy. Gospodarka przestrzenna w mieście i gminie winna być jednak prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego; plany takie należy opracować (w miarę możliwości) dla obszarów wyróżnionych z racji proponowanych w Studium funkcji. W niniejszym Studium określono ogólnie tereny opracowań planistycznych – tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych należy każdorazowo określić zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalną wielkość wydzielonych działek, procent zabudowy działki, procentowy udział powierzchni zieleni w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być bieżąco monitorowany, informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej na terenie gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określającym uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne), generalnie kierunki rozwoju miasta i terenów wiejskich gminy Dolsk. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy nie jest przepisem gminnym. Zapisy Studium są na tyle elastyczne, aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji. W przypadku zmiany istotnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na zagospodarowanie i politykę przestrzenną gminy, może wystąpić potrzeba wprowadzenia zmian w Studium.

Podstawowym celem opracowania jest określenie lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz wyznaczenie nowych terenów rozwojowych zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.).

Podstawowym celem opracowania zmiany studium jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowej, terenów usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z zabudową mieszkaniową oraz warsztatów produkcyjnych i usługowych jak również terenów i obszarów górniczych – eksploatacji surowców mineralnych terenów komunikacji i dolesień zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.).

2. Podstawa prawna opracowania

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk została dokonana na podstawie Uchwały Rady Miasta i Gminy Dolsk Nr XLII/275/10 z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk została dokonana na podstawie Uchwały Rady Miasta i Gminy Dolsk Nr XII/60/07 z dnia 18 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk.

W dniu 28 stycznia 2004 r. Rada Miasta i Gminy Dolsk podjęła uchwałę nr XII/74/2004 o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podstawowym celem opracowania Studium jest określenie długookresowej polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Przedmiotem Studium są:

1. Uwarunkowania rozwoju gminy, które, zgodnie z art.10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikają głównie z:
 - a) dotychczasowego przeznaczenia i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
 - b) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
 - c) prawa własności gruntów,
 - d) jakości życia mieszkańców,
 - e) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
2. Kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc – zgodnie z art. 10 ust. 2 ww. ustawy – w szczególności:
 - a) obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - b) lokalne warunki środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiska,
 - c) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
 - d) obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
 - e) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
 - f) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - g) obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe,
 - h) obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.
3. Ze względu na specyfikę gminy Studium określa:
 - a) funkcje gminy i sposoby ich aktywizacji,
 - b) porządkuje strukturę zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych,

- c) wskazuje sposób ochrony krajobrazu rolniczego i prowadzenia gospodarki rolnej,
- d) wskazuje sposób kształtowania zieleni.

Studium, pomimo że podlega uchwaleniu przez Radę Miasta i Gminy DOLSK, nie jest przepisem gminnym, a zatem nie stanowi podstawy prawnej do podejmowania decyzji o warunkach zabudowy.

3. Procedura formalno-prawna

Urząd Miasta i Gminy Dolsk zobligowany Uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk Nr XII/74/2004 z dnia 22 stycznia 2004 r. do wykonania jej postanowień, podjął czynności formalno-prawne.

Pismem z dnia 17.02.2004 r. zwrócił się do Wojewody Wielkopolskiego i Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wykaz zadań ponadlokalnych służących realizacji celów publicznych. Osobne pismo skierowane zostało do: instytucji, organów administracji państwa, jednostek organizacyjnych i zakładów pracy – o możliwości składania uwag, wniosków i postulatów do Studium. Społeczeństwo gminy zostało powiadomione przez sołtysów i przedstawicieli rad sołeckich o możliwości składania wniosków i uwag do w/w projektu Studium.

Do Urzędu Miasta i Gminy DOLSK wpłynęły odpowiedzi na wysłane pisma i zawiadomienia o możliwości składania wniosków, uwag i postulatów do sporządzanego Studium.

W imieniu Marszałka Województwa, odpowiedzi udzielił Zarząd Województwa Wielkopolskiego. Łącznie, od organów administracji, instytucji oraz jednostek organizacyjnych wpłynęło **11** postulatów, uwag i wniosków. Także mieszkańcy gminy wykazali zainteresowanie wykonywanym opracowaniem i złożyli **302** wniosków.

Prace nad Studium prezentowane i omawiane były na spotkaniach w Urzędzie Miasta i Gminy Dolsk z radnymi, społeczeństwem oraz pracownikami Urzędu w następujących dniach **27 października 2004r. i 21 stycznia 2005r.**

W dniu **10 stycznia 2005r.** projekt studium został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno–Architektonicznej.

Następnie projekt uzyskał niezbędne uzgodnienia z Zarządem Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego

województwa i z Wojewodą w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi oraz pozyskał opinie od jednostek zainteresowanych.

W okresie od **03 marca 2005** do **04 kwietnia 2005r.** w Urzędzie Miasta i Gminy, projekt Studium został wyłożony do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia projektu, w dniu **14 marca 2005r.** odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie studium.

W dniu **17 maja 2005 r.** Uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk Nr **XXVIII/158/05** uchwalone zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.

4. Forma opracowania

Elaborat opracowania Studium składa się z następujących części:

1. Rysunek pt.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk. Gmina Dolsk – rysunek studium. Skala 1:10 000.
2. Rysunek pt.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk. Miasto Dolsk – rysunek studium. Skala 1:5000.
3. Elaborat opisowy pt.: Miasto i Gmina Dolsk. – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tekst Studium.
4. Rysunek pt.: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.
Uwarunkowania ekofizjograficzne. Skala 1 : 10 000.
5. Rysunki pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.
Gmina Dolsk – infrastruktura techniczna. Skala 1:25 000.
6. Rysunki pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.
Miasto Dolsk – infrastruktura techniczna. Skala 1:5 000
7. Rysunek pt. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.
Inwentaryzacja syntetyczna. Skala 1:25 000.

CZĘŚĆ II

UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

1. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy

1.1. Położenie i pozycja gminy w regionie

Miejsko-wiejska gmina Dolsk położona jest w centralnej części woj. wielkopolskiego, w powiecie śremskim. Gmina Dolsk od północy graniczy z gm. Śrem, od wschodu z gm. Książ Wlkp. i gm. Jaraczewo, od południa z gm. Borek Wlkp. i gm. Piaski, od zachodu z gm. Gostyń i Krzywiń.

Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 434 Kórnik-Śrem-Dolsk-Gostyń i droga nr 437 Dolsk-Borek, zapewniająca połączenie z systemem dróg krajowych.

Miasto Dolsk oddalone jest od Poznania, ośrodka wojewódzkiego o 54 km, a od ośrodka powiatowego m. Śrem o 15 km. Powierzchnia gminy wynosi 124,8 km², co stanowi 4,1% pow. województwa.

Gminę zamieszkuje 5,7 tys. mieszkańców, którzy stanowią 0,17% ludności woj. wielkopolskiego.

W powiecie śremskim, który stanowią 4 gminy, gmina Dolsk zajmuje kolejno miejsca

- pod względem powierzchni - 4 miejsce
- pod względem zaludnienia - 3 miejsce
- pod względem aktywności gospodarczej - 2 miejsce.

Natomiast w rankingu 226 gmin województwa wielkopolskiego gmina Dolsk zajmuje następujące pozycje

- 108 miejsce pod względem powierzchni
- 178 miejsce pod względem liczby ludności
- 112 miejsce pod względem dochodów własnych gminy na 1 mieszkańca.

Gmina Dolsk ma charakter rolniczy. Użytki rolne zajmują ok. 71,4% pow. gminy, a lasy 19,2%.

Funkcją podstawową gminy jest także wypoczynek i turystyka. Natomiast pozarolnicza działalność gospodarcza oraz gospodarka rybacka są funkcjami uzupełniającymi.

1.2. Powiązania zewnętrzne

P o w i ą z a n i a p r z y r o d n i c z e

Gmina położona jest na obszarze Pojezierza Krzywińskiego pomiędzy pradoliną rzeki Obry a Pradolina Warszawsko-Berlińską o przebiegu równoleżnikowym, które łączą się z obniżeniami o układzie południkowym: doliną Rowu Granicznego i Doliną Pyszącej oraz z obniżeniem Rowu Wyskoć.

Z uwagi na duże walory krajobrazowe i przyrodnicze obszar gminy predysponowany jest do włączenia do Wielkoprzestrzennego Systemu Obszarów Chronionych woj. wielkopolskiego.

Projektowane formy prawne ochrony tego wartościowego przyrodniczo obszaru to Obszar Chronionego Krajobrazu, nawiązujący do istniejącego Krzywińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ponadto znaczna część obszaru gminy spełnia kryteria Dyrektyw Rady EWG pod kątem przynależności tych terenów do Sieci NATURA-2000 i jest predysponowana do objęcia tą formą ochrony.

Północna część obszaru gminy położona jest w zasięgu chronionego zbiornika wód podziemnych – GZWP Nr 150.

P o w i ą z a n i a f u n k c j o n a l n e

Gmina Dolsk z racji usytuowania, potencjału społecznego i gospodarczego jest powiązana z otoczeniem w zakresie funkcji usługowych, funkcji gospodarczych oraz turystyki i wypoczynku.

Zróżnicowane powiązania z otoczeniem umocnione zostały w formie stowarzyszenia „Unia Gospodarcza Regionu Śremskiego”, w składzie Brodnica, Dolsk, Książ Wlkp., Śrem, Starostwo Powiatowe.

Celem zawartego porozumienia jest współpraca na rzecz rozwoju gospodarczego gmin a zwłaszcza turystyki i wypoczynku w oparciu o walory krajobrazowe, atrakcje przyrodnicze i architektoniczne.

Jako podstawowa jednostka administracyjna powiązana jest funkcjami administracyjnymi oraz usługowymi w zakresie szkolnictwa ponadgimnazjalnego, usług zdrowia, kultury z ośrodkiem powiatowym m. Śrem i pośrednio z Poznaniem – ośrodkiem wojewódzkim.

P o w i ą z a n i a k o m u n i k a c y j n e

Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 434 relacji „Kleszczewo” węzeł autostradowy, Kórnik, Śrem, Dolsk, Gostyń, Rawicz i droga nr 437 relacji Dolsk-Borek Wlkp. Jest to jedyna droga prowadząca ruch z Poznania i zapewniająca połączenie z systemem krajowym. Powiązania w skali rejonu spełnia sieć – 11 dróg powiatowych.

P o w i ą z a n i a i n f r a s t r u k t u r a l n e

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi wysokiego ciśnienia: Ø500 mm Krobia-Śrem-Poznań-Szczecin, gazociąg Ø200 Drzonek-Jarocin i gazociąg Ø150 Drzonek-Kościń.

Przewidywane zaopatrzenie gminy w gaz z sieci planuje się poprzez sieć rozdzielczą z m. Książ Wlkp.

G o s p o d a r k a o d p a d a m i

Gmina wystąpiła o przyjęcie do Międzygminnego Składowiska Odpadów Komunalnych.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania

2.1. Użytkowanie gruntów gminy

Użytkowanie gruntów gminy przedstawia poniższe zestawienie:

Użytkowanie gruntów w gminie DOLSK

Forma użytkowania	Miasto		Wieś		Razem	
	ha	%	ha	%	ha	%
Użytki rolne ogółem	455	75,6	8450	71,20	8905	71,38
grunty orne	353	58,6	7072	59,57	7425	59,51
sady	30	5,0	78	0,67	108	0,88
łąki	36	6,0	957	8,06	993	7,95
pastwiska	9	1,5	125	1,06	134	1,08
inne grunty	27	4,5	218	1,84	245	1,96
Lasy	3	0,5	2387	20,10	2390	19,16

Grunty zadrzewione	1	0,2	5	0,04	6	0,05
Wody powierzchniowe	60	9,9	427	3,59	487	3,90
Użytki kopalne	0	-	9	0,06	9	0,07
Tereny komunikacyjne	29	4,8	349	2,93	378	3,03
Tereny osiedlowe	27	4,5	65	0,55	92	0,74
Nieużytki	27	4,5	176	1,48	203	1,62
Tereny różne	0	-	6	0,05	6	0,05
Ogółem	602	100	11874	100	12476	100

Zródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Śremie

W przestrzeni gminy dominują użytki rolne, które stanowią ok. 71,4% powierzchni gminy. Z tego 59,5% przypada na grunty orne.

Drugie miejsce pod względem zajmowanej powierzchni przypada na lasy, które zajmują wraz z gruntami zadrzewionymi 19,2% pow. gminy.

Stosunkowo duża powierzchnia gminy zajęta jest przez wody powierzchniowe – 3,9%, co wyróżnia gminę spośród gmin w pow. śremskim.

Natomiast tereny zurbanizowane stanowią nieduży, udział w ogólnej powierzchni gminy, bo zaledwie 3,77%. Do dalszego perspektywicznego rozwoju przestrzennego gminy potrzebna jest przestrzeń rozwojowa. Potencjalną przestrzenią rozwojową gminy jest niezurbanizowana przestrzeń rolnicza. Jednakże w kontekście ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przedmiotem zainteresowania są przede wszystkim grunty orne niższych klas bonitacyjnych. Grunty orne i sady klasy V i VI zajmują powierzchnię ok. 3,6% ogółu powierzchni gruntów ornych i sadów.

Uwzględniając fakt, że ich układ przestrzenny nie zawsze odpowiada potrzebom kształtowania rozwoju gminy, zachodzi konieczność przejęcia na cele rozwojowe także gruntów ornych wykazujących wyższą klasę bonitacyjną gleb.

2.2 Stan własności gruntów – 2003 r.

Własność gruntów na terenie gminy Dolsk obrazuje poniższe zestawienie

Sektor własnościowy	Powierzchnia	
	ha	%
Grunty Skarbu Państwa (zasoby własności rolniczej SP PGL, państwowe osoby prawne)	3868	31,0
Grunty komunalne (grunty jednostek samorządu terytorialnego)	334	2,7
Grunty prywatne (osoby fizyczne, indywidualne gospodarstwa rolne, spółdzielnie, kościóły i zw. Wyznaniowe)	8274	66,3
Razem	12476	100,0

Źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno–Kartograficznej w Śremie

Z zestawienia wynika, że na terenie gminy dominuje własność prywatna. Uwagę zwraca fakt, że własność komunalna, niestety, nie ma dużego udziału w strukturze własnościowej. Grunty komunalne są bardzo cennym atutem gminy w prowadzeniu polityki przestrzennej. Umożliwiają pozyskiwanie terenów korzystniej zlokalizowanych do realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych.

Działania Urzędu Gminy winny być ukierunkowane na tworzenie zasobu gruntów komunalnych, które są niezbędne dla prowadzenia elastycznej i rozwojowej polityki przestrzennej.

2.3. Stan ładu przestrzennego

2.3.1. Miasto Dolsk

Miasto Dolsk leży w odległości ok. 55 km na południe od Poznania, jedno z najmniejszych miast w Polsce. Miasto położone jest na pofałdowanych – pagórkowatych obszarach pomiędzy dwoma jeziorami: jeziorem Dolskim Wielkim i jeziorem Dolskim Małym. Główne powiązanie komunikacyjne ze stolicą Wielkopolski stanowi droga wojewódzka przebiegająca z kierunku północnego na południe przez tereny przesmyku pomiędzy jeziorami.

Nadanie praw miejskich w 1359 roku przez Kazimierza Wielkiego oraz ukształtowanie okolicy jak i samo położenie miasta miały zasadniczy wpływ na jego rozwój przestrzenny. Wielowiekowa historia rozwoju zaowocowała wykształceniem się charakterystycznych części miasta:

- centralnej – przestrzeni publicznych - w postaci rynku i śródmiejskiej zabudowy na średniowiecznym schemacie ulic,
- oraz oddalonego na południe zespołu zabudowy Gostyńskiego Przedmieścia.

Układy urbanistyczne obu zespołów zostały zdefiniowane już w czasach średniowiecza a obecnie zakwalifikowane zostały do historycznie najcenniejszych obszarów miasta. Stanowią one zbiór reprezentatywnych cech zabudowy i ukształtowań przestrzennych charakterystycznych dla okolicy i tego rejonu Wielkopolski.

Na obszarze śródmieścia dominuje zabudowa w układzie kalenicowym, w postaci pierzei stanowiących obudowę ulic i rynku. Wysokość zabudowy na przeważającej części tego obszaru wynosi dwie pełne kondygnacje i poddasze.

Drugi obszar zabudowy – Gostyńskie Przedmieście charakteryzuje się już swobodniejszym układem przestrzennym kalenicowym i szczytowym. Budynki nie stanowią już zwartych pierzei, lecz są usytuowane swobodniej wzdłuż drogi. Przeważają budynki jednokondygnacyjne z poddaszem.

Po okresie średniowiecza rozwój miasta następuje na obszarach położonych w części północno-wschodniej i południowej. Jedną z barier rozwoju przestrzennego miasta jest występowanie naturalnych zbiorników wodnych (jezior). Obecnie oba jeziora są sukcesywnie otaczane nowymi terenami rozwojowymi: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług turystycznych i sportowych.

Główne zespoły zabudowy występują obecnie na obszarach zabudowy historycznej, wzdłuż drogi głównej północ-południe oraz wzdłuż dróg na kierunku wschód-zachód po obu stronach jezior.

Obszary te charakteryzuje zabudowa jednorodzinna mieszkalna i mieszkalno-gospodarcza oraz w niewielkim stopniu mieszkalno-zagrodowa. Na nowych terenach rozwojowych dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zielenią, rozplanowana na układzie „falistych” linii dróg zlokalizowanych na stokach północnego i południowego brzegu jeziora Dolskiego Wielkiego.

Natomiast największe kompleksy (obszary) związane z działalnością gospodarczą, wytwórczością i rzemiosłem występują na północnym skraju, przy granicy miasta oraz przy drodze w kierunku wschodnim na południe od jeziora Dolskiego Małego.

Ważnymi przestrzennie elementami zagospodarowania terenów miasta są założenia parkowe występujące z zabudową plebani oraz w rejonie ul. Podrzekta.

2.3.2. Gmina Dolsk

Na obszar gminy Dolsk składają się tereny 19 wsi sołeckich (Błazejewo, Brzeźnica Drzonek, Kotowo, Księginki, Lipówka, Lubiatowo, Lubiatówko, Małachowo, Masłowo, Mełpin, Międzychód, Mszczyczyn, Nowieczek, Ostrowieczno, Pokrzywnica, Rusocin, Trąbinek, Wieszczyczyn), 6 miejscowości stanowiących jednostki osadnicze niższego rzędu oraz miasto Dolsk. Większość ośrodków wiejskich charakteryzuje się układami przestrzennymi powstałymi na bazie rozwoju dróg komunikacyjnych. Są to głównie przykłady wsi usytuowanych w pobliżu i na obszarach skrzyżowań dróg. Prezentują one układy przestrzenne mieszane, oparte na schemacie wsi *przydrożnicy* z cechami rozwoju w kierunku schematu wsi *wielodrożnicy*. Są również przykłady typowych wsi na schemacie – wielodrożnicy. Zabudowa tych przykładów wsi składa się z budynków mieszkalnych jednokondygnacyjnych z poddaszem usytuowanych od strony drogi głównej i budynków gospodarczych w postaci zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w głębi działek. Dominują układy zabudowy kalenicowej dla obiektów mieszkalnych jak również szczytowej i kalenicowej dla obiektów gospodarczych, sytuowanych wzdłuż drogi. Ten przykład zabudowy charakteryzuje się stosunkowo dużą zwartością i uporządkowaniem, co stanowi przykład ładu przestrzennego w kategoriach zabudowy wiejskiej.

W innych wsiach wykształciły się głównie układy przestrzenne na bazie jednej drogi, są to tzw. wsie *przydrożnice*. Ich układ przestrzenny powstał na skutek obudowy drogi głównej na stosunkowo długim odcinku w sposób jednorodny, powtarzalny – obiektami o zbliżonej kubaturze, formie i usytuowaniu względem drogi. Wyróżnia się tu układy „miękkie” i „sztywne” co wynikało z ukształtowania terenu i sposobu wytyczenia drogi: swobodnego z zakrętami i łukami oraz drogi wzdłuż linii prostej.

Na terenie gminy występują również przykłady zabudowy siedliskowej, śródpolnej, przysiółków i kolonii, w postaci pojedynczych skupisk zabudowań lub zagród.

2.3.3. Charakterystyka przestrzenna jednostek wiejskich

- Błaziejewo

Typ układu przestrzennego – *przydrożnica*. Dominuje zabudowa zagrodowa. Układ przestrzenny zabudowy średnio zwarty głównie po południowej stronie drogi. Druga strona drogi posiada zabudowę znacznie mniej zwartą. Ograniczenia rozwoju mogą stanowić: granica administracyjna gminy na skraju wschodnim oraz skrzyżowanie z drogą do Książa Wlkp. od strony zachodniej. Po wschodniej stronie Jeziora Błaziejewskiego w znacznej odległości na zachód od zabudowań wsi Błaziejewo zlokalizowany jest park krajobrazowy. Stanowi on enklawę obecnie enklawę zieleni wraz z popeeagerowskimi zabudowaniami na obszarze występowania złóż borowinowych.

- Brzeźnica

Mała wieś o zabudowie zagrodowej i wielorodzinnej niskiej. Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest w pobliżu zabudowań ośrodka produkcji zwierzęcej. Typ układu przestrzennego wsi – *przydrożnica*. Struktura przestrzenna średnio zwarta. Na południowym skraju obszar zabudowy zamyka przestrzennie zabytkowy park krajobrazowy o powierzchni ponad 5,5 ha, w którym występują wody otwarte – obecnie stawy hodowlane. Po przeciwnej stronie drogi zlokalizowane są dawne zabudowania podworskie – obecnie zabudowania hodowli zwierzęcej.

- Drzonek

Typ układu przestrzennego - *przydrożnica*. Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Układ przestrzenny zabudowy zwarty wzdłuż głównej drogi (droga wojewódzka). Ograniczenia rozwoju przestrzennego stanowią: od zachodu jezioro Grzymisławskie, od wschodu przebiegający prawie równolegle do drogi wojewódzkiej gazociąg o 500 ze strefą ograniczonego użytkowania. Od północy barierę administracyjną stanowi granica gminy.

- Kotowo

Typ układu przestrzennego – *przydrożnica* z cechami rozwoju w kierunku schematu wsi *wielodrożnicy* (rozwidlenia dróg). Występuje zabudowa zagrodowa a w części południowo-wschodniej zabudowa wielorodzinna niska

(zabudowa mieszkalna popegeerowska) związana z ośrodkami produkcji zwierzęcej i rolnej. Stan zwartości zabudowy średni. Zalecane uzupełnienia i uporządkowanie zabudowy wzdłuż głównej drogi.

- Księginki

Typ układu przestrzennego – *przydrożnica*, wzbogacony jest rozwidleniem dróg na wschodnim skraju wsi. Wieś o zabudowie zagrodowej. Część południowa wsi posiada zwarty układ przestrzenny zabudowań po obu stronach drogi na odcinku ok.600 m. Część północną charakteryzuje już układ znacznie swobodniejszy i mniej zwarty. Zabudowa zlokalizowana jest tu głównie po wschodniej stronie drogi.

- Lipówka

Typ układu przestrzennego – *przydrożnica*, wzbogacony skrzyżowaniem dróg na skraju wschodnim wsi. Dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Występuje również incydentalna zabudowa zagrodowa śródpolna. Na skraju wschodnim występuje ośrodek obsługi rolnictwa i tereny aktywności gospodarczej. Średni stopień zwartości zabudowy.

- Lubiatówko

Zlokalizowane na północ od jeziora Dolskiego Wielkiego, graniczy z terenami Dolska.

Typ układu przestrzennego – *wielodrożnica*. Wieś rozplanowana na obszarach obejmujących z trzech stron (północnej, wschodniej i południowej) jezioro Lubiatówko. W części północnej dominuje zabudowa zagrodowa, natomiast w części południowej zabudowa jednorodzinna i letniskowa. Tam też zlokalizowany jest ośrodek produkcji zwierzęcej. Schemat przestrzenny zabudowy o największej zwartości i uporządkowaniu występuje na północnym brzegu jeziora Lubiatówko. W centralnej części Lubiatówka na południowych stokach brzegu Jeziora Lubiatówko rozpościera się na obszarze ok. 2,5 ha, zabytkowy park krajobrazowy. Południowa granica parku przylega do terenów dawnych zabudowań podworskich zlokalizowanych przy zakręcie głównej drogi biegnącej przez wieś. Taka lokalizacja oraz schemat założeń przestrzennych parku i zabudowań stanowi o jego nadrzędnej funkcji w układzie urbanistycznym Lubiatówka.

- Lubiатовo, Kolonia Lubiатовo

Kolonia zabudowy zagrodowej o swobodnym układzie przestrzennym w postaci zabudowań zagrodowych rozrzuconych wzdłuż drogi na odcinku ok. 1 km, zlokalizowana w części północnej. Na południu występuje nieliczna zabudowa zagrodowa wsi Lubiатовo. Typ układu przestrzennego zbliżony do schematu wsi – *przydrożnicy*, w bardzo dużym rozproszeniu.

- Małachowo

Typ układu przestrzennego – *przydrożnica*, wzbogacony rozwidleniem dróg na wschodnim skraju wsi. Przeważa zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Układ przestrzenny zabudowy zwarty. Obustronna stosunkowo zawarta zabudowa wzdłuż głównej drogi na znacznym jej odcinku ok. 800m. Na pozostałych obszarach pojedyncze zabudowania. W części centralnej ośrodek produkcji zwierzęcej a na skraju wschodnim tereny aktywności gospodarczej. Skraj wschodni terenów zabudowanych cechuje mniejszy stopień zwartości zabudowy. Ważnym elementem kompozycji urbanistycznej terenów zabudowy jest dawny park krajobrazowy o powierzchni ok. 2,7 ha wraz z zabudowaniami zlokalizowany w centralnej części wsi. Usytuowanie tego założenia przestrzennego w bezpośrednim sąsiedztwie rozwidlenia dróg przesądza o jego nadrzędnej funkcji w schemacie urbanistycznym Małachowa.

- Masłowo

Typ układu przestrzennego – *przydrożnica*, z cechami rozwojowymi w kierunku schematu wsi *wielodrożnicy*. Dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Na skraju zachodnim wsi występuje enklawa zabudowy wielorodzinnej niskiej związanej z zlokalizowanymi w pobliżu zabudowaniami ośrodka obsługi rolnictwa. W części centralnej układ przestrzenny charakteryzuje się zwartością zabudowy, która ulega rozproszeniu w kierunku zachodnim i północnym. Kierunek północny wzdłuż drogi do Wieszczyzna uzyskuje miano kierunku rozwojowego. Występuje tam po zachodniej stronie drogi zabudowa zagrodowa w trzech skupiskach usytuowanych wzdłuż drogi. Obszar ten graniczy z terenami zabudowy Wieszczyzna, co powoduje zacieranie granic przestrzennych obu jednostek osadniczych.

- Mełpin

Typ układu przestrzennego – mieszany. W części wschodniej posiada cechy wsi *przydrożnicy*. Natomiast w części zachodniej kanwą rozwoju stało się skrzyżowanie dróg. Dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. W rejonie skrzyżowania występuje enklawa zabudowy wielorodzinnej niskiej (popeegerowskiej). Schemat przestrzenny zabudowy w rejonie skrzyżowania posiada wyższy stopień zwartości, lecz wykazuje nierównomierność intensywności zabudowy po obu stronach dróg. W części środkowej i wschodniej struktura zabudowy wykazuje pewien stopień uporządkowania, lecz wymagałby uzupełnienia i uszczelnienia wzdłuż drogi. W części zachodnio-północnej zlokalizowany jest zabytkowy park krajobrazowy o powierzchni ok. 5,45 ha na terenie którego występują wody otwarte – staw o powierzchni 0,24 ha. Położenie parku wraz z dawnymi zabudowaniami na wzniesieniu terenu stanowi o jego ważnych walorach krajobrazowych w skali wsi i okolic.

- Międzychód

Usytuowany na wschód od jeziora Grzymisławskiego. Typ układu przestrzennego - *przydrożnica*. Wzbogacenie układu przestrzennego stanowi rozwidlenie dróg na południowym skraju terenów zainwestowanych. Dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna, która występuje w części centralnej w średnim stopniu zwartości i uporządkowania. Część zabudowy występuje w postaci zabudowy zagrodowej usytuowanej swobodnie wzdłuż dróg oraz w postaci zabudowy śródpolnej i kolonii. Na skraju północnym lokalizację swą posiada ośrodek obsługi rolnictwa.

Gawrony – to kolonia zabudowy zagrodowej zlokalizowana na północ od Międzychodu oraz na zachód od jeziora Grzymisławskiego. Część zabudowy w postaci rozproszonych na obszarach pól pojedynczych zabudowań zagrodowych i mieszkalnych. Układ kompozycyjny wsi zamyka od strony północno-zachodniej założenie urbanistyczne zabytkowego parku krajobrazowego z dawnymi zabudowaniami, które obecnie pełnią funkcje związane z obsługą rolnictwa. Powierzchnia parku wynosi ok. 2,8 ha i występują tam wody otwarte – stawy o powierzchni ok. 0,25 ha. Usytuowanie parku na zamknięciu osi widokowej założenia przestrzennego wsi jest funkcją nadrzędną, którą należy zachować w dalszym rozwoju przestrzennym.

- Mszczyszyn

Wieś na planie typowej – *wielodrożnicy*, o zabudowie zagrodowej a w części północnej mieszkalno-gospodarczej w postaci zabudowy wielorodzinnej niskiej. Zabudowa ta stanowi zaplecze mieszkalne dla zlokalizowanych na skraju wschodnim ośrodków: produkcji zwierzęcej i obsługi rolnictwa. Znaczne ograniczenie rozwoju stanowi gazociąg o 500 ze strefą ograniczonego użytkowania przebiegający przy wschodnim skraju terenów zainwestowanych.

Struktura przestrzenna zabudowy stosunkowo zwarta wzdłuż dwóch centralnych i równoległych dróg. W pozostałej części rozproszona. Na zamknięciu widokowym głównej drogi z kierunku północno-wschodniego występuje założenie przestrzenne w postaci drugiego co do wielkości w gminie zabytkowego parku krajobrazowego o powierzchni 6,28 ha. Do północnej granicy parku przylegają tereny dawnych zabudowań obecnie pełniących funkcje związane z obsługą rolnictwa. Lokalizacja całego założenia parkowego stanowi zasadniczy element w kompozycji urbanistycznej wsi o cechach nadrzędnych, które należy zachowywać w dalszym rozwoju przestrzennym.

- Nowieczek

W części północnej prezentuje bardzo swobodny i rozproszony układ przestrzenny, który posiada cechy wsi *przydrożnicy i łańcuchówki*. Dominuje zabudowa zagrodowa zlokalizowana wzdłuż drogi na odcinku ok. 1,5 km, w postaci pojedynczych zagród usytuowanych w znacznych odległościach od siebie. Część zabudowy występuje w znacznie oddalonych koloniach w rejonie wsi Trąbinek, na wschód i północny wschód od jeziora Błazejewskiego. W części południowej w rejonie skrzyżowania dróg, występuje kilka skupisk zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej rozdzielonych przepływającym tam strumieniem. Struktura zabudowy tego obszaru posiada cechy nieregularności o średnim stopniu zwartości. Zalecane uszczelnienie zabudowy w części północnej w formie kilku skupisk zabudowy o większej zwartości i większym stopniu uporządkowania.

- Ostrowieczno, Ostrowieczko

Ostrowieczno to jedno z większych skupisk zabudowy zlokalizowane po zachodniej stronie jeziora Ostrowieczno. Typ układu przestrzennego – *przydrożnica*, rozplanowana na znacznej długości drogi ok. 3 km. Na dwóch

odcinkach drogi w centralnej części posiada cechy – *okolnicy i widlicy* (rozwidlenie i połączenie dróg w kształcie wrzeciona) oraz skrzyżowanie z drogą boczną w strefie południowej. Struktura przestrzenna zabudowy swobodna, składa się z zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i letniskowej. Schemat przestrzenny ulegnie jeszcze wzbogaceniu po realizacji planowanej obwodnicy w części centralnej wsi. Wskazane uszczelnienie zabudowy w celu uzyskania zwartych przestrzennie obszarów na krótszych odcinkach drogi. Część zabudowy występuje jako Kolonia Ostrowieczko na południe od jeziora Turek. Układ przestrzenny koloni podporządkowany jest istniejącemu założeniu urbanistycznemu zabytkowego parku krajobrazowego wraz zabudowaniami, które zlokalizowane jest w centrum przy rozwidleniu dróg. Powierzchnia parku wynosi ok.2,62 ha.

- Pokrzywnica

Wieś na planie *wielodroźnicy* o zabudowie bardzo rozproszonej w postaci swobodnie usytuowanych zabudowań zagrodowych i mieszkaniowych jednorodzinnych oraz enklaw zabudowy wielorodzinnej niskiej. Na skraju wschodnim ośrodek produkcji zwierzęcej. Zalecane działania inwestycyjne porządkujące strukturę zabudowy w kierunku zwiększenia zwartości układu przestrzennego i wyodrębnienia określonych przestrzennie skupisk – enklaw zabudowy. W części centralnej wsi na południe i wschód od skrzyżowania dróg zlokalizowany jest zabytkowy park krajobrazowy o powierzchni ok. 3,03 ha. Na terenie parku występuje oczko wodne o powierzchni 0,1 ha. Od strony północnej park sąsiaduje z terenami dawnych zabudowań.

- Rusocin

Typ układu przestrzennego – *wielodroźnica*. Zasadniczą cechą tego układu przestrzennego są dwie równoległe drogi przebiegające na kierunku prawie północ-południe. Obie drogi mają wspólny początek w rozwidleniu dróg na północnym skraju wsi. Dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Układ przestrzenny zabudowy charakteryzuje się znaczną zwartością. Zabudowania występują głównie wzdłuż dróg na obszarze pomiędzy drogami oraz po stronie zachodniej. W części centralnej obszar zabudowy wielorodzinnej niskiej występujący w sąsiedztwie ośrodka produkcji zwierzęcej. Wskazane

uzupełnienie zabudowy po stronie wschodniej. Od południa układ przestrzenny i oś widokową z głównej drogi wsi zamyka zabytkowy park krajobrazowy o powierzchni 6,73 ha – największy co do wielkości w gminie. Na północno-wschodnim skraju parku występują tereny zabudowań podworskich. Interesujące jest ukształtowanie terenu parku w postaci pofałdowanego stoku nachylnego w kierunku zachodnim.

- Trąbinek

Wieś Trąbinek położona na pagórkowatych wzniesieniach po stronie północnej jeziora Trąbinek. Układ przestrzenny posiada cechy wsi *przydrożnicy* z tendencją rozwoju w kierunku schematu przestrzennego *wielodroźnicy*. Występuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Ośrodek produkcji zwierzęcej. Część zabudowy zagrodowej zlokalizowana jest na zachód od jeziora Trąbinek. Lokalizacja preferuje kierunek rozwoju dla zabudowy letniskowej. W części zachodniej wsi, przy skrzyżowaniu głównej drogi z boczną, występuje założenie przestrzenne zabytkowego parku krajobrazowego z zabudowaniami o powierzchni 0,45 ha. Przy północnej granicy parku występuje ciek wodny i staw.

- Wieszczyżyn

Typ układu przestrzennego – *wielodroźnica* o zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej. W części centralnej układ zabudowy zwarty. Na skraju wschodnim ośrodek produkcji zwierzęcej. Dominujący kierunek rozwoju zanotowano wzdłuż drogi do Międzychodu. Występuje tam zabudowa zagrodowa głównie po północnej stronie drogi na znacznym odcinku, długości ok. 1000 m. Obszar tej charakteryzuje się dużym rozproszeniem zabudowy i sięga do obszarów zainwestowanych Międzychodu. Bariere rozwoju przestrzennego w tym kierunku stanowią: przebiegające w tym rejonie gazociąg o 500 ze strefą ograniczonego użytkowania oraz droga wojewódzka z Poznania. W centralnej części wsi, przy skrzyżowaniu dróg, na zamknięciu osi widokowej drogi z kierunku wsi Drzonek zlokalizowany jest zabytkowy park krajobrazowy z zabudowaniami o powierzchni ok. 2 ha. Park wykazuje dobry stan utrzymania. Od północy park graniczy z ośrodkiem produkcji zwierzęcej. Układ przestrzenny założenia parkowego oraz wsi oparty na głównej osi widokowej

drogi stanowi cechę nadrzędną, którą należy zachowywać w dalszym rozwoju przestrzennym Wieszczyzna.

3. Uwarunkowania przyrodniczo-kulturowe

3.1. Stan środowiska przyrodniczego, zagrożenia

Uwarunkowania przyrodnicze są integralną częścią przedmiotowego opracowania.

Rozpoznanie i ocena warunków przyrodniczych potrzebne są dla wykazania potencjalnych możliwości rozwojowych gminy przy zachowaniu obszarów o największych wartościach przyrodniczych – dla przyszłych pokoleń.

Położenie i rzeźba terenu

Gmina Dolsk leży w obrębie mezoregionu (wg podziału Prof. T. Bartkowskiego) zwanego Pojezierzem Krzywińskim, które wchodzi w skład Pojezierza Leszczyńskiego. Jest to obszar strefy marginalnej lądolodu o dużych walorach krajobrazowych, na które składają się: bardzo urozmaicona rzeźba terenu, duża ilość jezior i lasów, ostoje fauny, parki.

Obszar gminy znajduje się na pograniczu dwóch zlewni: rzeki Warty na północy oraz rzeki Obry – na południu. Główny wododział przebiega z zachodu na wschód. Różnice wysokości względnych między strefą wododziałową przechodzącą przez środek gminy a obniżeniami: Pradoliny Warty na północy i Kanału Obrzańkiego na południu – wynoszą od 20 do 30 m.

Do przewodnich form terenu w gminie zaliczane są:

- doliny rynnowe: J. Grzymisławskiego, J. Dolskich i Kanału Granicznego
- obszar wysoczyzny falistej
- obszar wysoczyzny pagórkowatej
- strefa pagórków moreny czołowej o drobnym rytmie.

Charakterystyczną cechą tej rzeźby jest powierzchnia wysoczyznowa występująca w formie długich wałów jakby „wysp” pomiędzy układem torfiastych dolin rynnowych z licznymi jeziorami. Dolinki są pochodzenia erozyjnego o wyraźnych

zbozaczach, których nachylenia wynosi często 10% spadku. Wysokości względne na terenach użytkowanych rolniczo występują w granicach 5-10 m, a w obszarze wysoczyznowym pagórkowatym, na terenie lasów Ostrowieczna - dochodzą do 40 m.

Najniżej położony obszar w gminie znajduje się w dolinie J. Grzymisławskiego na wysokości 70 m n.p.m. Najwyżej położony teren występuje w lasach Ostrowieczna – 144 m n.p.m.

Do zespołu unikalnych form krajobrazowych zaliczają się:

- stożek sandrowy i brama lodowcowa Włóściejewicka
- pagórki morenowe k/Ostrowieczna
- „Ostańce Dolskie” – wały morenowe.

Budowa geologiczna i surowce mineralne

Obszar gminy leży w północnej części obszaru zwanego monokliną przedsudecką. Spąg trzeciorzędu występuje na głębokości od 170 do 200 m a miąższość wynosi ok. 160 m. Są to głównie piaski drobnoziarniste, ropy plioceńskie, mułki. Utwory czwartorzędowe to utwory polodowcowe, głównie gliny. Największa miąższość gliny występuje w rejonie pagórków na północ od m. Dolska w kierunku Śremu tj. około 70 m. W okolicy Dolska i Wieszczyzna występują wychodne ilów pstrych. Wzdłuż dolin jezior i cieków występują torfy, piaski i mady. Na terenie gminy istnieją żwirownie, w których odbywa się lokalna eksploatacja na potrzeby ludności. Zasoby surowcowe są małe z uwagi na niedużą miąższość utworów.

Największe perspektywy eksploatacyjne istnieją w rejonie Pokrzywnicy. W rejonie Ostrowieczna istnieją jeszcze zasoby ilów, gliny i piasków, w większości wyeksploatowane.

W rejonie Błężewy, na wschód od J. Nowiec znajduje się złożo torfu „Błężewo”. Jest to złożo borowinowe, chronione dla celów leczniczych (torfy niskie turzycowe).

Powierzchnia złoża wynosi 17,0 ha, średnia miąższość 3,8 m a max. 4,5 m, nadkład – 0,36 m. Zložo znajduje się w naturalnym zagłębieniu, otoczone utworami mineralnymi, częściowo zalesione – co gwarantuje ochronę biologiczną złoża. Zložo pokryte jest łąką i pastwiskiem, przez nie przepływają 4 rowy melioracyjne. Zložo nie jest przesuszone, poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 0,8 m. Zložo rokuje dobre zabezpieczenie dla rozwoju funkcji leczniczo-uzdrowiskowej.

Ponadto, występuje udokumentowane złożo torfu „Rusocin-Dobczyn”. Jest to torf trzcinowy mający zastosowanie w rolnictwie.

Wody powierzchniowe

Obszar gminy Dolsk leży w obrębie dwóch zlewni, których dział wodny przebiega pomiędzy doliną rynnową J. Dolskich a J. Grzymisławskim i J. Nowiec.

Obszar północny składa się z dwóch zlewni elementarnych dorzecza Warty:

- zlewni Kanału Granicznego
- zlewni rzeki Pyszającej.

Obszar południowy, składa się z czterech zlewni elementarnych:

- zlewni Kanału Obry od Pogony do mostu na drodze Dolsk-Borek
- zlewni Kanału Obry od mostu na drodze Dolsk-Borek do mostu na drodze Markowo-Stężyca
- Rów Wyskoć do mostu na drodze leśnej z leśniczówki Miranowo do Mełpina
- Rów Wyskoć od mostu na drodze leśnej z leśniczówki Miranowo do Mełpina i do mostu drogowego w Łuszkowie.

W obrębie zlewni znajdują się liczne jeziora, torfiarki.

Najważniejsze znaczenie pod względem krajobrazowym i rekreacyjnym posiada zlewnia Rowu Racockiego (w górnym biegu nazywanego Rowem Wyskoć), w której znajduje się 7 jezior. Nad J. Dolskim Wielkim położony jest rezerwat florystyczny Miranowo o pow. 4,8 ha.

Jeziora w ha:

Grzymisławskie	–	183,9
Nowiec	–	24,0
Dolskie Wielkie	–	166,6
Dolskie Małe	–	5,0
Mełpin I	–	13,4
Mełpin II	–	15,6
Brzednia	–	14,0
Lubiatówko	–	32,9
Ostrowieczno	–	62,5
Ostrowieczko	–	8,0
Trąbinek	–	17,8
Cichowo-Mórka	–	201,0

Niektóre z nich są w stadium zarastania. Jeziora są zanieczyszczane substancjami biogennymi spływającymi z pól uprawnych, co wpływa na proces eutrofizacji. J. Dolskie Wlk. jest zanieczyszczane ściekami komunalnymi miasta Dolska. Jezioro Grzymisławskie jest wykorzystywane dla poboru wód dla celów przemysłowych i rolnictwa. Stąd, charakteryzuje się wahaniami lustra wody w okresie całorocznym i w okresie wegetacyjnym.

Część jezior jest wykorzystywana dla celów hodowli ryb – J. Lubiatówko, J. Mełpin, J. Grzymisławskie, J. Nowiec, J. Dolskie Wlk., J. Dolskie Mł., Ostrowieczno, Trąbinek.

Funkcja kąpieliskowa jezior jest znikoma, np. J. Lubiatówko całkowicie powinno być wyłączone z użytkowania rekreacyjnego.

W Brzeźnicy i Lipówce znajdują się stawy hodowlane.

Wody podziemne

Gmina posiada względnie korzystne warunki pod względem występowania wód podziemnych. Północna część gminy leży w strefie oddziaływania struktury dolinnej związanej z Pradolina Warty. W zachodniej części gminy występuje struktura sandru kopalnego z ujęciami na poziomie plejstoceniowym. Wzdłuż Rowu Granicznego i Doliny Pyszącej występują struktury dolinne. Na pozostałym obszarze występują struktury podglinowe. Pod względem zasobów są to struktury małowydajne. Ujęcia miejskie bazują na wodzie czwartorzędowej. W rejonie Mszczyczyna, Międzychodu, Masłowa – występuje okresowo niedobór wody a stały deficyt w rejonie Pokrzywnicy.

Gmina nie posiada warunków do rozwoju przemysłu wodochłonnego z uwagi na małe wydajności struktur wodonośnych zaspokajających jedynie potrzeby własnych użytkowników.

Gleby

Dominują gleby brunatne wylugowane, gleby pseudobielicowe, i brunatne właściwe. Występują też obszary czarnych ziem i gleb murszowatych. Dużo jest gleb torfowych kwaśnych. Wg składu mechanicznego, przeważają gleby lekkie a wśród nich najczęściej jest piasków gliniastych lekkich.

Obszary wysoczyznowe charakteryzują się dobrymi glebami III i IV klas wytworzonych z piasków gliniastych zalegających na glinie lub iłach. Gleby te występują w kompleksie rolniczej przydatności gleb: pszenno-buraczanym i żytnim

bardzo dobrym. W części wschodniej gminy występują gleby słabsze V i VI klasy, reprezentowane przez kompleksy żytynie słabe, żytnio-łubinowe i żytnio-ziemniaczane.

W obrębie dolin występują torfy i gleby murszowe stanowiące użytki zielone 2z i 3z.

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

Szata roślinna

Przedstawia bogactwo, będące przedmiotem badań już pod koniec XIX wieku (F. Spribille).

Różnorodne zbiorowiska roślinne obejmują roślinność wodną, torfowiskową, ciepłolubną na wzgórzach i zboczach. Rośnie tu ok. 800 gatunków roślin naczyniowych, z czego 62 stanowią gatunki rzadkie. Ciekawą grupę stanowi wapniolubna roślinność łąkowo-bagienna w rynnach polodowcowych, na brzegach jezior. Dla jej ochrony utworzono rezerwat „Miranowo”.

Szata roślinna na terenie gminy obejmuje lasy, zadrzewienia i zieleń parkową. Lasy obejmują ok. 20% ogólnej powierzchni gminy i należą do Nadleśnictwa Piaski. Największe kompleksy leśne występują w pobliżu głównego układu dolin i dzielą się na dwa zespoły:

- zespół leśny Mępin – Cichowo- Miranowo
- zespół leśny wschodni Ostrowieczno – Brzeźnica – Włóściejewice.

Oba zespoły występują na obszarze wysoczyzny pagórkowatej oraz częściowo w rejonie pagórków moreny czołowej. Są to siedliska borowe i lasu mieszanego, z przewagą drzewostanów powyżej 40 lat. Młodsze drzewostany występują w rynnach jezior, np. w okolicy J. Dolskiego Wlk. i J. Brzednia są to lasy na siedlisku wilgotnym.

Część lasy należy do lasów ochronnych grupy I (wodochronne, glebochronne), jak las nad J. Cichowo, J. Dolskim Wlk., J. Lubiatówko, J. Ostrowieczno.

Wszystkie występujące typy siedliskowe lasów, oprócz lasu wilgotnego i olsu – są korzystne dla rekreacji w tym penetracji turystycznej. Charakteryzują się dużą atrakcyjnością estetyczną i krajobrazową, dobrymi warunkami klimatycznymi. Wnętrza lasów są widne, dobrze nasłonecznione o bogatym podszyciu.

Oprócz kompleksów leśnych na obszarze gminy znajdują się zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, przydrożne i przywodne w rzędach lub kępach pełniące funkcje ochronne i krajobrazowe.

Ważnym elementem krajobrazowym na obszarze gminy są również wiejskie parki podworskie. W gminie istnieje 12 obiektów parkowych, w tym dwa w granicach miasta Dolska. Są to parki:

- w rejestrze Woj. Konserwatora Zabytków – Brześnica, Mełpin, Międzychód, Mszczyszyn, Ostrowieczko, Rusocin, Trąbinek
- parki wiejskie – Małachowo, Pokrzywnica
- parki miejskie – Dolsk: ul. Podrzekta i ul. Pocztowa.

Wymagają uporządkowania i rewaloryzacji.

Klimat lokalny

Warunki topoklimatyczne cechuje duża różnorodność związana z urozmaiconą rzeźbą terenu.

Najkorzystniejszy topoklimat występuje na zboczu rynien jeziornych o ekspozycji południowej - dobre nasłonecznienie, dobre przewietrzenie, małe wahania temperatur dobowych. Niekorzystne warunki występują w dolinie rynnowej, na zboczach o ekspozycji północnej i w zagłębieniach bezodpływowych. Mogą tu występować inwersje termiczne, zwiększona wilgotność powietrza, mgły oraz zastoiska zimnego powietrza.

Klimat lokalny lasu charakteryzuje się małymi wahaniami temperatur, zmniejszoną ilością opadów, słabą wymianą powietrza oraz zwiększoną wilgotnością. Klimat gminy, podobnie jak całej Wielkopolski ma cechy klimatu przejściowego. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8-9 stopni C. Najzimniejszymi miesiącami są grudzień i styczeń – 2,6 stopni C, najcieplejsze to lipiec i sierpień + 18,5 stopni C. Zima trwa ok. 75 dni, a lato 95 dni. Okres wegetacyjny trwa 210-220 dni. Notuje się dużą zmienność rozkładu opadów atmosferycznych. Średnia roczna opadów jest niższa od średniej województwa i mieści się w granicach 450-550 mm.

Wiatr

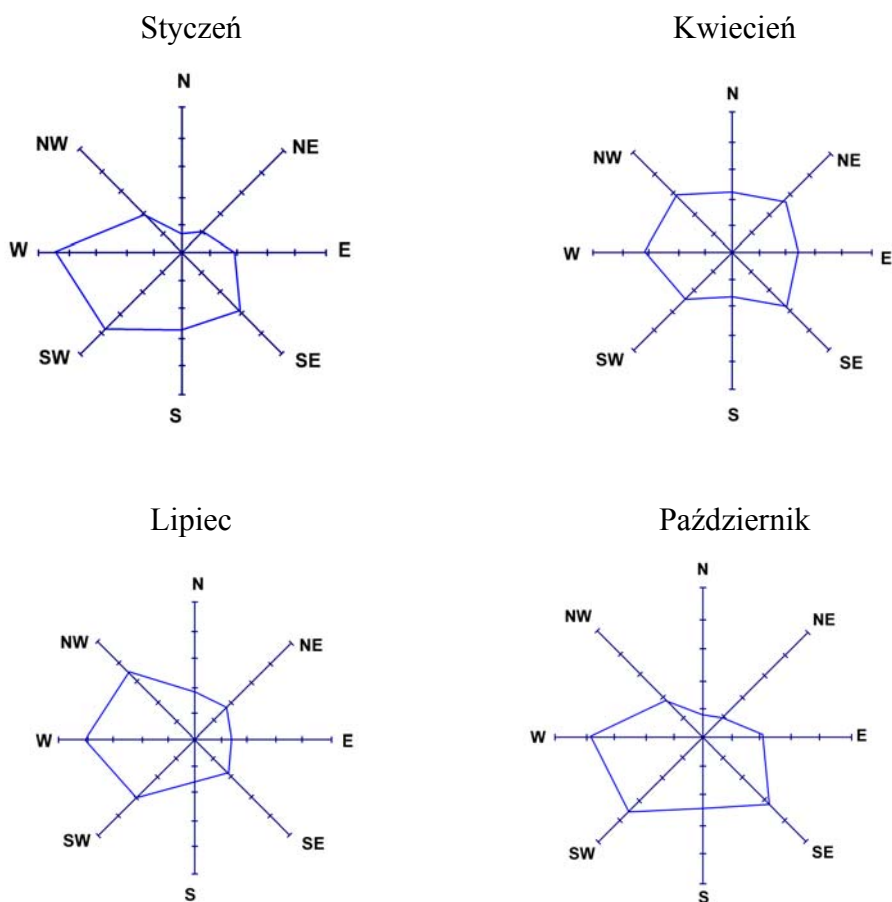
Wiatr – to ruch powietrza atmosferycznego powstały w wyniku nierównomiernego rozkładu ciśnienia atmosferycznego na danym poziomie nad powierzchnią Ziemi. Szczególnie dotyczy to ruchu powietrza w obszarze pomiędzy powierzchnią Ziemi a wysokością około 1000 m. Ruch mas powietrza odbywa się od wysokiego ciśnienia do niskiego i jest tym większy, im większa jest różnica ciśnień. Cechy wiatru charakteryzują się głównie przy pomocy dwóch parametrów takich jak: kierunek, oznaczający, skąd wieje wiatr, określony m.in. za pomocą róży wiatrów, oraz

prędkość, wyrażana najczęściej w m/s lub km/godz. oraz w umownej skali Beuforta. Wiatr jest z jednym z elementów składającym się na klimat, poprzez przenoszenie ciepła, pary wodnej, zanieczyszczenia oraz powodując powstanie prądów morskich i falowanie zbiorników wodnych.

Obserwacja i pomiarem wiatru zajmuje się Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Poznaniu, który prowadzi pomiary w między innymi w następujących miejscowościach województwa wielkopolskiego: Poznań, Kalisz, Koło, Leszno, Piła. Gmina Dolsk położona jest najbliżej punktu pomiarowego w Lesznie (40 km w linii prostej) dlatego też można przyjąć wyniki pomiarów w tym punkcie jako przybliżoną wartości dla obszaru gminy Dolsk, gdyż na terenie województwa wielkopolskiego rzeźba terenu stosunkowo w niewielkim stopniu zmienia kierunek i siłę wiatru regionalnego.

Na terenie gminy Dolsk wiatry wieją głównie z kierunku zachodniego(około 20% wiatrów) i południowo – zachodniego (około 20% wiatrów). Średnie miesięczne częstotliwości wiatru według kierunków przedstawiają poniżej zamieszczone wykresy.

Średnia miesięczna częstotliwość wiatru według kierunków (%)



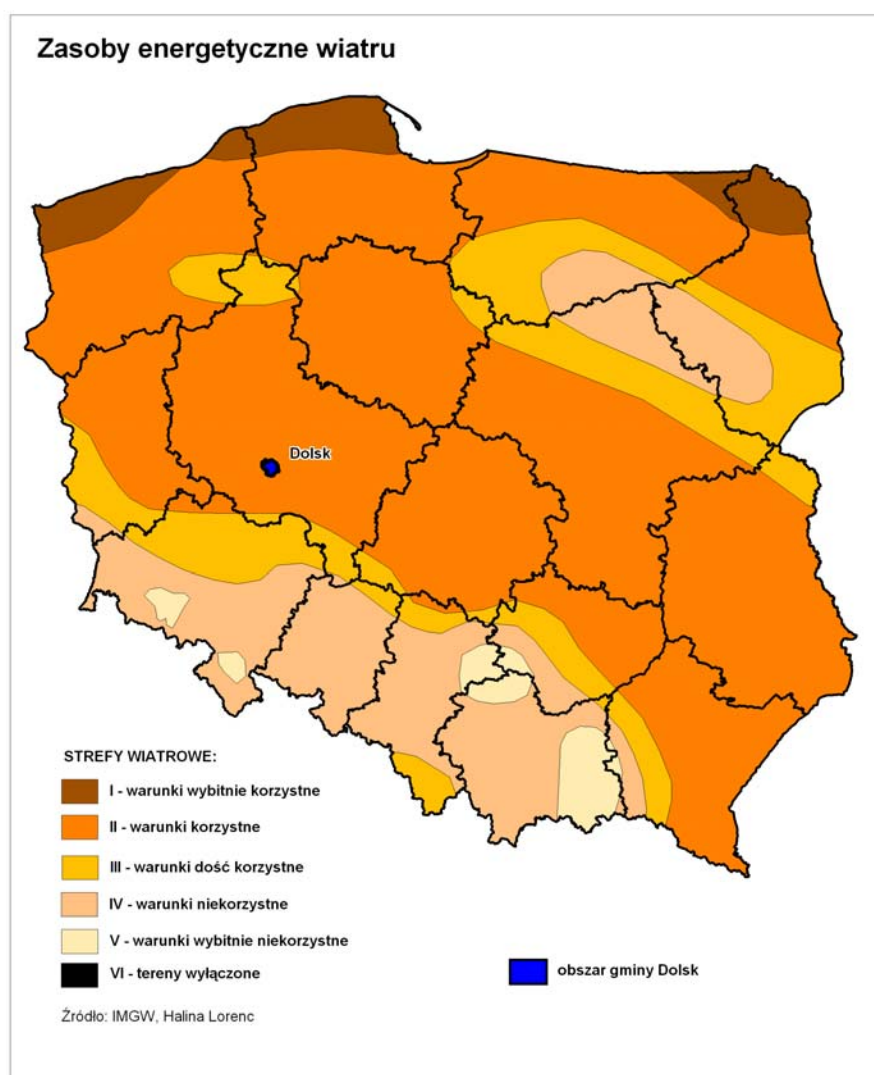
Źródło: Atlas klimatu województwa wielkopolskiego. IMiGW Poznań 2004

Najbardziej wietrzne są zazwyczaj okresy zimowe i wiosenne z maksimum w marcu, natomiast najmniejsze latem z minimum w sierpniu.

Wiatry na terenie gminy Dolsk charakteryzują się następującymi parametrami:

- a) dominujący kierunek wiatru: zachodni i południowo – zachodni,
- b) średnia miesięczna prędkość wiatru około 3 m/s,
- c) średnia roczna cisza atmosferycznych – około 5%,
- d) przeciętna roczna liczba dni ze średnią dobową prędkością wiatru 1 m/s – około 8 dni.

Zróżnicowanie przestrzenne prędkości wiatru na obszarze województwa wielkopolskiego jest stosunkowo niewielkie. Na większości obszaru jego średnia roczna prędkość wynosi od około 2,5 do 3,5 m/s. Największe prędkości wiatru są notowane w zimie i wiosną z maksimum w marcu, a najmniejsze latem z minimum w sierpniu.



Na terenie gminy Dolsk występują potencjalne warunki rozwoju energetyki wiatrowej - pod względem zasobów energetyki wiatrowej opracowanej przez Halinę Lorenc z IMiGW, gmina Dolsk leży w II strefie charakteryzującej się korzystnymi warunkami wiatrowymi.

Świat zwierzęcy

Doliny jezior z jeziorami stanowią obszary o wysokich walorach ornitologicznych. Występuje około 140 gatunków ptaków. Są tu ostoje ptaków wodno-błotnych rangi regionalnej. Stanowią miejsca lęgowe dla wielu gatunków chronionych. Pełnią też funkcje noclegowisk i żerowisk w okresie przelotów.

Na przyległych łąkach w obszarze rynny Jezior Dolskich oraz J. Ostrowieczno spotyka się stanowiska żurawi. W lasach żyją zające, lisy, dziki, sarny. Nad wodami spotyka się wydry. Pospolite są piżmaki. W jeziorach sandaczowo – leszczowych występuje regres naturalnej populacji tych gatunków ryb.

Dla zachowania naturalnych stanowisk i ochrony zwierząt Jezioro Dolskie Wlk. Zostało objęte w 1993 r. - strefą ciszy.

Zagrożenia

powietrze

Stan czystości powietrza na terenie miasta i gminy można określić na podstawie badań Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Najbliższy punkt pomiarowy zlokalizowany jest w Grzymisławiu (gm. Śrem). W roku 2002 nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnych stężeń średniorocznych dwutlenku siarki i dwutlenku azotu. Wynoszą one 27,5% wartości dopuszczalnych dwutlenku siarki i 35% wartości dopuszczalnych dwutlenku azotu. Ponadto stwierdzono zanieczyszczenie powietrza pyłem zawieszonym oraz ozonem.

wody powierzchniowe

W 2001 r. był badany w monitoringu regionalnym Kanał Obry, w przekroju w Mszczuczynie.

Wody kanału nie odpowiadały normom ze względu na nadmierną zawartość biogenów i potasu, stan sanitarny odpowiadał klasie III.

Wody Rowu Wyskoć przewidywane były do badania w roku 2004 r. w przekrojach Brzednia i Dalewo.

J. Dolskie Wielkie położone jest w zlewni rowu Wyskoć, który dopływa do jeziora od strony J. Dolskiego Małego a odpływa z zachodniego krańca do J. Cichowo. Jezioro było badane w 1999 r. zaklasyfikowane jako nie odpowiadające normom. Jezioro jest zanieczyszczone i bardzo podatne na degradację. Poprawa jakości wymaga oczyszczenia jeziora z grubej warstwy mułu oraz odcięcia od rowu Wyskoć, lub jego oczyszczenie. Punktowym źródłem zanieczyszczeń jest zrzut ścieków z oczyszczalni komunalnej w Dolsku. Kontrola oczyszczalni w 2003 r. stwierdziła zakłócenia pracy oczyszczalni i nadmierne przekroczenia dopuszczalnych parametrów w odprowadzanych ściekach (nadmierna zawartość azotu ogólnego i fosforu ogólnego).

Następnym źródłem zanieczyszczeń jeziora jest brak kanalizacji części zabudowań Dolska.

J. Grzymisławskie – badane było w 1999 r. Jezioro jest podatne na degradację, wody ma silnie zanieczyszczone, pozaklasowe. Wody zawierały duże ilości azotu doprowadzane wodami dopływów rzeki Pyszającej i dopływu z Pinki. Ochrona jeziora - to odcięcie od dopływów degradujących. Badania ponowne przewidywane były w 2004 r.

wody powierzchniowe

Zasoby wodne północnej części gminy należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150 tj. Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Są to wody najwyższej ochrony przed potencjalnym przenikaniem zanieczyszczeń do tych wód. Wody te były badane w 1997 r. na ujęciu w Orkowie (gm. Śrem), stwierdzona jakość wód odpowiadała klasie II (wody średniej jakości). Badania w 2001 r. stwierdzono pogorszenie – klasa III (wody niskiej jakości).

Wody te zawierały nadmierną ilość azotu organicznego oraz były mętne.

W roku 2003 do monitoringu włączone zostały punkty na ujęciu wód w Gawronach i w Dolsku.

3.2. Obszary i obiekty poddane ochronie prawnej na podstawie przepisów szczególnych - na podstawie ustawy o ochronie przyrody

Na obszarze gminy Dolsk występują następujące formy ochrony przyrody:

- Rezerwat przyrody- florystyczny nad J. Dolskim „Miranowo”, o pow. 4,78 ha, utworzony w 1972 r. dla ochrony zbiorowiska wapniolubnych roślin łąkowych. Podlega ochronie przed ściekami z miasta Dolska.
- Postulowany rezerwat florystyczny „Jezioro Dolskie Wielkie” – obejmuje łąki na północnym brzegu jeziora (ew. ochrona częściowa).
- Postulowane ostoje fauny - stanowiska żurawia, w obszarze rynny jezior Dolskich oraz J. Ostrowieczno wraz z przyległymi łąkami.
- * Pomniki przyrody – jest to aleja ze starodrzewem przy drodze z Mełpina do Mórki, pojedyncze i grupowe okazy drzew na terenie parków podworskich, głązy narzutowe (7 szt. tzw. eratyków), występujące między Brześnicą a Lipówką, w Księginkach, Małachowie oraz tzw. Drewniany Kamień przy północnym brzegu J. Dolskiego Wlk. Wśród 67 zarejestrowanych pomników przyrody są 42 okazy dębów szypułkowych, 5 wiązów szypułkowych, 4 klony polne, 2 lipy drobnolistne i inne pojedyncze okazy. Ponadto pomnikiem przyrody jest łąka z pełnikiem w Kotowie, stanowisko lilii złotogłów we Mszczyczynie. Nie objęto jeszcze ochroną około 87 innych drzew.
- * Obszar Chronionego Krajobrazu – projektowany jest w centralnej i południowo-wschodniej części gminy, będącym częścią Obszaru Krzywińsko-Dolskiego. Przewiduje się tu maksymalne zachowanie najcenniejszych przyrodniczo elementów środowiska, podniesienie stanu jakości środowiska i poprawy warunków bytowych życia mieszkańców.
- Ochrona unikalnych form strefy marginalnej, pagórków czołowo-morenowych k/Ostrowieczna, Bramy lodowcowej Włóściejewickiej, stożka sandrowego.
- * Zgodnie z Dyrektywami Unijnymi, na europejskim terytorium państw członkowskich jest wyznaczana Europejska Sieć Ekologiczna NATURA 2000 w celu ochrony poszczególnych cennych i zagrożonych składników różnorodności biologicznej. Na podstawie kryteriów określonych w Dyrektywie w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny

i flory, zwanej Dyrektywą Siedliskową wyznaczono w obrębie gmin (częściowo) Krzywiń, Dolsk, Książ Wlkp. i oznaczono symbolem PLH 300022. W gminie Dolsk obszar ten obejmuje środkową i północną część gminy. Jakkolwiek ostatecznie, obszar w gminie Dolsk nie znalazł się na liście do Komisji Europejskiej to jednak jest to obszar o znaczeniu międzynarodowym i powinien oczekiwać na włączenie do sieci NATURA 2000 w kolejnych latach. Wyznaczenie obszaru NATURA 2000 nie oznacza jego wyłączenia z użytkowania gospodarczego, ale jest szansą dla rolników, dla turystów, dla działalności leśnej, rybackiej, łowickiej itp.

- na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Zgodnie z ustawą obejmuje się ochroną grunty rolne wysokich klas – z przeznaczeniem ich wykorzystania rolniczego. Na cele nierolnicze przeznaczyć można grunty wysokich klas tylko w uzasadnionych szczególnymi względami przypadkach m.in. pod konieczną infrastrukturę techniczną. Ochrona gruntów rolnych to także zachowanie torfowisk, oczek wodnych, zadrzewień śródpolnych.

W gminie Dolsk ponad 60% gruntów rolnych stanowią gleby chronione: II, III i IV klasy bonitacyjnej. Najlepsze grunty występują we wsiach :Drzonek, Masłowo, Międzychód, Mszczyczyn, Wieszczyczyn. Uwzględniając wysoką wartość bonitacyjną gleb oraz ich przydatność do upraw intensywnych należy stwierdzić, że gmina posiada korzystne warunki do rozwoju rolnictwa wysokoprodukcyjnego.

Jednym z instrumentów finansowania ochrony przyrody na obszarach rolnych jest Program Rolnośrodowiskowy włączony do Planów Rozwoju Obszarów Wiejskich. Działania te mają zapewnić rozwój gospodarki rolnej zintegrowany z ochroną środowiska przyrodniczego na obszarach wiejskich. Polegają one na tym, że rolnicy otrzymują środki jako wynagrodzenie za podejmowanie się różnych lecz ściśle określonych działań na rzecz ochrony środowiska lub ochrony walorów krajobrazu wiejskiego albo jako rekompensatę za utracone dochody w wyniku ekstensyfikacji produkcji.

Rozpoczęto prace nad instrumentem wdrażania Planu Rozwoju Obszarów Wiejskich w latach 2007–2013. Powstaje sieć Obszarów Przyrodniczo Wrażliwych. Jego celem jest ochrona półnaturalnych siedlisk łąk i pastwisk zagrożonych degradacją. W gminie Dolsk w skład tych terenów wchodzi prawie cały obszar gminy, bez skrawka terenów na północy. Tereny te pokrywają się z obszarami NATURA 2000.

3.3. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków

Nazwa miasta Dolsk jest odbiciem położenia topograficznego – oznaczała osadę położoną w dole, na dnie rynny jeziornej, pomiędzy jeziorami Dolskim Wielkim i Dolskim Małym lub zdaniem etymologów nazwa mogła zostać także przeniesiona z jednego z jezior otaczających dzisiejsze miasteczko.

Herb Dolska, znany od XVI w. przedstawia w polu błękitnym białą postać św. Michała Archanioła stojącego na czerwonym smoku, któremu wbija oszczep w paszczę. Herb ten pochodzi od patrona miejscowej fary.

Najstarsze ślady osadnictwa na terenie dzisiejszego Dolska pochodzą z epoki kamienia – mezolitu i neolitu – tj. ok. 3500 p.n.e. (urny z prochami, kamień gładzony). W przekroju chronologicznym przeważają obiekty z okresu neolitu, kultury łużyckiej, przeworskiej z okresu wpływów rzymskich oraz wczesnego średniowiecza.

Osadnictwo z epoki kamienia (mezolit, neolit) grupuje się przede wszystkim wokół miejscowości Nowieczek, Ostrowieczno, Lubiatowo i Mszczyczyn. Obszary wokół miejscowości Dolsk, Nowieczek, Ostrowieczno należy uznać w pierwszym rzędzie jako ekumenę wczesnośredniowieczną i średniowieczną funkcjonującą również w czasach późniejszych.

Osada a następnie miasto rozwijało się przeżywając kolejne okresy rozwoju a także niestety okresy niepowodzeń.

Z kalendarza dziejów miasta na uwagę zasługują wydarzenia:

- 1359 r. - król Kazimierza Wielki nadał osadzie, magdeburskie prawa miejskie
- 1403 r. - odbudowanie Dolska i zrównanie jego praw z Kaliszem i Poznaniem
- 1444 r. - informacje o kilkuklasowej szkole elementarnej w Dolsku
- 1466 r. - przyznanie miastu prawa patronatu kościoła św. Ducha
- 1543 r.,
1560, 1561,
1571, 1596 - w Dolsku powstają kolejno cechy: krawiecki, kuśnierski, rzeźnicki, pospolity i garncarski
- 1610 r. - pierwsza wiadomość o szkole parafialnej w Dolsku
- 1649 r. - założenie drukarni

- 1708 r. i 1710 r. - zaraza morowego powietrza wyludnia prawie cały Dolsk i okolice
- 1790 r. - wielki pożar w Dolsku zniszczył całą zabudowę Rynku i przyległe kamienice
- 1830 r. i 1833 r. - Dolsk zaatakowała epidemia cholery
- 1848 r. - w czasie powstania Wiosny Ludów starcie mieszkańców z oddziałem pruskim
- 1866 r. - w Dolsku założono pierwsze w Wielkopolsce kółko rolnicze
- 1902 r. - miasto zamieszkiwało 1626 osób i miało 6 ulic: Kościelną, Podgórną, Rybarską, Św. Ducha, Garncarską i Gostyńską
- 1918 r. - udział mieszkańców w powstaniu wielkopolskim
- 1939 r. - egzekucja dokonana przez hitlerowców na mieszkańcach Dolska
- 1945 r. - wyzwolenie miasta spod okupacji hitlerowskiej
- 1973 r. - utworzenie gminy Dolsk

Ciekawa i bogata historia miasta i okolic pozostawiła swój ślad w zachowanych licznych pamiątkach i różnych obiektach posiadających wartości kulturowe.

Zasoby dziedzictwa kulturowego są trwałym elementem struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także krajobrazu rozpatrywanego kompleksowo z innymi komponentami zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wartości i zasoby środowiska kulturowego podlegają opiece i ochronie.

Wszelkie prace przy obiektach zabytkowych które mogą wpłynąć na ich wygląd zewnętrzny muszą być uzgadniane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1. Strefa ochrony konserwatorskiej miejscowości Dolsk.

W strefie tej ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe.

- W strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczne centrum przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemno-budowlanych.

- W strefie tej obowiązuje inwestora wykonywanie prac archeologicznych podczas robót ziemnych. Zakres prac określa WWKZ drogą decyzji.
2. W strefie stanowisk archeologicznych oznaczonych na planie, poza strefą ochrony obejmującej historyczne centrum Dolska wprowadza się obowiązek:
- Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z WWKZ wszelkich prac budowlanych, celem ewentualnego objęcia ich badaniami archeologicznymi w obrębie wykopów budowlanych. Zakres koniecznych prac archeologicznych określi WWKZ drogą decyzji.

Poza tym specjalnej troski wymaga obszar gminy ze względu na fakt, że jest to cenny obszar archeologiczny.

Stanowiska archeologiczne o własnej formie krajobrazowej – grodziska, w Ostrowiecznie i Lubiatowie wpisane zostały do rejestru zabytków i pozostają pod ochroną konserwatorską.

Poniżej przedstawiono wg Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wykaz wszystkich obiektów kultury materialnej na terenie gminy Dolsk, wg następującej systematyki:

- 1) spis obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej
- 2) założenia urbanistyczne m. Dolska (decyzja)
- 3) wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- 4) wykaz zabytkowych cmentarzy
- 5) wykaz zabytkowych parków.



Rys. 4. Kościół św. Wawrzyńca z 1685 r. w Dolsku.

1) Spis obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej

MIASTO I GMINA DOLSK

BŁAŻEJEWO

1. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW. JAKUBA ST., drewn., 1675-1676, gruntownie restaur. 1778, remont. po 1945.
2. SZKOŁA, mur., ok. 1900.
3. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. ANR:
 - a. dwór, mur., XIX/XX,
 - b. spichlerz, mur., 4 ćw. XIX,
 - c. stodoła polna, mur., 4 ćw. XIX,
 - d. zespół czworaka, on. domu nr 26:
 - czworak, mur., XIX/XX,
 - budynek gospodarczy, mur., XIX/XX,
 - piec chlebowy, mur., XIX/XX,
 - e. 2 czworaki, ob. domy nr 24 i 27, mur., XIX/XX.
4. ZAGRODA NR 12, wł. Franciszek Stasiak:
 - a. dom, mur., 1926,
 - b. stodoła, drewn., ok. 1930.
5. ZAGRODA NR 17, wł. Bernard Idkowiak:
 - a. dom, mur., przed 1914,
 - b. budynek gospodarczy, mur., przed 1914.
6. DOM NR 2, wł. Mieczysław Dorsz, mur., ok. 1923.
7. DOM NR 3, wł. Czesława Talarczyk, mur., ok. 1903.
8. DOM NR 6, wł. Roman Grewling, mur., przed 1914.
9. DOM NR 11, wł. Jan Grewling, mur., 1930.
10. DOM NR 18, wł. Jan Gościniak, mur., XIX/XX.

BRZEŚNICA

11. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:
 - a. dwór, mur., 1 poł. XIX, restaur. k. XIX,
 - b. oficyna, kuchnia dworska I wędzarnia, mur., 4 ćw. XIX,
 - c. park krajobrazowy, XVIII/XIX,
f o l w a r k :
 - d. stajnia, ob. obora, mur., ok. 1918,
 - e. stajnia i wozownia, ob. stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
 - f. obora, mur., 1873 lub 1877,
 - g. chlewnia, mur., 1923,
 - h. stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
 - i. spichlerz, mur., 1788,
 - j. 4 czworaki, mur., 4 ćw. XIX,
 - k. sześciorak, mur., 1881.
12. ZESPÓŁ LEŚNICZÓWKI, wł. Zarząd Lasów Państwowych:
 - a. leśniczówka, mur., XIX/XX,
 - b. stodoła, drewn., pocz. XX,
 - c. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.

DOLSK

UKŁAD URBANISTYCZNY, XIV-XIX.

13. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOLA:
 - a. kościół, mur., ok. 1460-1474, dobud. kaplicy św. Anny 1627-16343, uszkodzony i remont. 1790, restaur. 1893, 1913 i 1932,
 - b. dzwonnica, mur., 4 ćw. XVIII(?),
 - c. ogrodzenie z bramą, mur., 2 poł. XVIII,
 - d. zespół plebanii:
 - plebania, mur., 1758-1770, remont. i dobud. łącznika z oficyną 1889,
 - oficyna kuchenna, mur., 1758-1770(?), restaur. i dobudówka 1889.
14. KOŚCIÓŁ SZPITALNY P.W. ŚW. DUCHA, od 1810 fil., drewn., 1618, dobud. kruchty szach. XVIII.
15. KOŚCIÓŁ FIL. P.W. ŚW. WAWRZYŃCA, mur., 1685(?), dobud. drewn. wieży XVIII, gruntownie remont. 1818 i 1901, rozbiórka wieży l. 80 XX.
16. RATUSZ, pl. Wyzwolenia nr 3, mur., 3 ćw. XIX, remont. ok. 1980.
17. SZKOŁA, ul. Kościańska nr 5, mur., ok. 1910, rozbud.
18. OFICYNA WSCH. DWORU BISKUPIEGO (dwór drewn. rozebrany przed 1790, oficyna zach. l. 80 XX), od XIX cz. folwarku Jaskółki, ob. szkoła, ul. Kościańska nr 4, mur., ok. 1760, przebud. (gł. wnętrza), wielokrotnie remont.
19. FOLWARK PODRZEKTA:
 - a. dwór, mur., 1909, gruntownie remont 1986,
 - b. park krajobrazowy, k. XIX,
 - c. stajnia, mur., 4 ćw. XIX,
 - d. stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
 - e. dwojak, mur., 4 ćw. XIX,
 - f. 4 czworaki, mur., 4 ćw. XIX.

ul. Ś w . D u c h a

20. DOM NR 2, mur., k. XIX.
21. DOM NR 3, mur., k. XIX.
22. DOM NR 4, mur., pocz. XX.
23. DOM NR 8, mur., pocz. XX.

ul. G a r n c a r s k a

24. DOM NR 1, szach., 1 poł. XIX.
25. DOM NR 2, szach., 1 poł. XIX.
26. DOM NR 3, szach., 1 poł. XIX.
27. DOM NR 4, szach., 1 poł. XIX.
28. DOM NR 5, szach., 1 poł. XIX.
29. DOM NR 6, mur., 4 ćw. XIX.
30. DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX.

31. DOM NR 9, szach., ok. poł. XIX.
32. DOM NR 10, szach., 1 poł. XIX.
33. DOM NR 13, szach., 1 poł. XIX.
34. DOM NR 14, mur., 2 poł. XIX.

ul. G o s t y ń s k i e P r z e d m i e ś c i e

35. DOM NR 4, mur., ok. 1930.
36. DOM NR 6, mur., 2 poł. XIX.
37. DOM NR 8, mur., ok. 1910.
38. DOM NR 13, mur., 4 ćw. XIX.
39. DOM NR 14, mur., 4 ćw. XIX.
40. DOM NR 19, mur., l. 20 XIX.
41. ZESPÓŁ DOMU NR 20:
 - a. dom, mur., 1909,
 - b. 2 budynki gospodarcze, mur., 4 ćw. XIX.
42. DOM NR 27, mur., XIX/XX.
43. DOM NR 30, szach., 2 ćw. XIX.
44. DOM NR 34, mur., 4 ćw. XIX.
45. DOM NR 35, mur., 2 poł. XIX.
46. DOM NR 36, mur., 4 ćw. XIX.
47. DOM NR 37, szach., 2 ćw. XIX.
48. DOM NR 38, mur., pocz. XX.
49. DOM NR 40, mur., ok. 1930.
50. DOM NR 48, mur., 2 ćw. XIX.
51. DOM NR 50, mur., pocz. XX.
52. DOM NR 51, mur., 1 ćw. XX.
53. DOM NR 52, mur., 1903.
54. DOM NR 53, mur., l. 30 XX.
55. DOM NR 57, mur., ok. 1930.

ul. K o ś c i a ń s k a

56. DOM Nr 1, mur., pocz. XX.
57. DOM NR 2, mur., 2 dek. XX.
58. DOM NR 3, mur., 2 dek. XX, cz. przebud.

ul. K o ś c i e l n a

59. DOM NR 2, mur., pocz. XX.
60. DOM NR 3, mur., 4 ćw. XIX, dobud. mleczarni 1934.

61. DOM NR 4, mur., ok. 1910.
62. DOM NR 5, mur., 1 ćw. XX.
63. DOM NR 6, mur., 2 ćw. XIX, przebud.
64. DOM NR 7, mur., 3 ćw. XIX.
65. DOM NR 8, mur., ok. 1880.
66. DOM NR 9, mur., 2 poł. XIX.
67. DOM NR 10, mur., 1884.
68. DOM NR 11, mur., 2 poł. XIX.
69. DOM NR 14, mur., 2 poł. XIX.
70. DOM NR 16, mur., 2 poł. XIX.
71. DOM NR 17, mur., ok. poł. XIX.
72. DOM NR 18, mur., 2 ćw. XIX.
73. DOM NR 19, mur., 2 ćw. XIX.
74. DOM NR 20, mur., 2 ćw. XIX.
75. DOM NR 22, mur., 4 ćw. XIX.

ul. P o c z t o w a

76. DOM NR 2, mur., 2 poł. XIX.
77. DOM NR 3, ob. poczta, mur., 4 ćw. XIX.
78. DOM NR 4, mur., 2 poł. XIX.
79. DOM NR 6, mur., 2 poł. XIX.
80. DOM NR 7, mur., 1 poł. XIX.
81. DOM NR 8, mur., 2 ćw. XIX.
82. DOM NR 9, mur., 2 poł. XIX.
83. DOM NR 11, mur., 4 ćw. XIX.
84. DOM NR 12, mur., 4 ćw. XIX.
85. DOM NR 13, szach., ok. poł. XIX, zmiana detalu elewacji ok. 1900.
86. DOM NR 15, mur., 2 poł. XIX.
87. DOM NR 16, mur., 1905.

ul. P o d g ó r n a

88. DOM NR 1, mur., 2 ćw. XIX.
89. DOM NR 3, mur., 2 ćw. XIX.
90. DOM NR 7, mur., 2 ćw. XIX, zmieniona elewacja.
91. DOM NR 8, mur., ok. poł. XIX.
92. Dom NR 9, mur., 2 ćw. XIX.

- 93. DOM NR 11, szach., 1 poł. XIX.
- 94. DOM NR 12, mur., 1 ćw. XIX.
- 95. DOM NR 13, mur., ok. poł. XIX, zmieniona elewacja.

ul. R y b a r s k a

- 96. ZESPÓŁ DOMU NR 3:
 - a. dom, mur., ok. poł. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., 2 poł. XIX.
- 97. DOM NR 4, mur., 1 poł. XIX.
- 98. DOM NR 5, mur., 1 poł. XIX.
- 99. DOM NR 6, mur., 4 ćw. XIX.
- 100. DOM NR 9, mur., 1 poł. XIX.
- 101. DOM NR 10, mur., 1 poł. XIX.
- 102. DOM NR 11, mur., 1 poł. XIX.
- 103. DOM NR 12, mur., 4 ćw. XIX.
- 104. DOM NR 13, mur., 1 poł. XIX.
- 105. DOM NR 15, mur., ok. poł. XIX(?)

ul. Ś r e m s k i e P r z e d m i e ś c i e

- 106. ZESPÓŁ DOMU NR 2:
 - a. dom, mur., XIX/XX, przebud. dach,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
- 107. ZESPÓŁ DOMU NR 5:
 - a. dom, mur., XIX/XX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
- 108. DOM NR 8, mur., pocz. XX.
- 109. DOM NR 9, mur., XIX/XX.
- 110. DOM NR 11, mur., k. XIX.
- 111. DOM NR 12, mur., 4 ćw. XIX.
- 112. DOM NR 13, glin.(?), 3 ćw. XIX.
- 113. DOM NR 15, mur., 4 ćw. XIX.
- 114. WILLA „AZARIA” NR 23, mur., ćw. XIX.
- 115. DOM NR 29, mur., k. XIX.
- 116. DOM NR 32, mur., pocz. XX.

ul. P l a c W y z w o l e n i a

- 117. DOM NR 1, mur., 4 ćw. XIX.
- 118. DOM NR 2a, szach., 4 ćw. XIX.
- 119. ZESPÓŁ DOMU NR 5:

- a. dom, mur., ok. poł. XIX, detal elewacji ok. 1900,
 - b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX.
120. DOM NR 6, mur., 3 ćw. XIX.
121. DOM NR 7, mur., 2 ćw. XIX.
122. ZESPÓŁ DOMU NR 8:
- a. dom, mur., 3 ćw. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX.
123. DOM NR 9, mur., 2 poł. XIX.
124. DOM NR 10, mur., ok. poł. XIX.
125. DOM NR 11, mur., 2 ćw. XIX.
126. ZESPÓŁ DOMU NR 13:
- a. dom, mur., 1 poł. XIX, przebud.,
 - b. budynek gospodarczy, mur., 4 ćw. XIX.
127. DOM NR 14, mur., 3 ćw. XIX.
128. DOM NR 15, mur., 3 ćw. XIX.
129. DOM NR 16, mur., 3 ćw. XIX.
130. DOM NR 17, mur., 3 ćw. XIX.
131. ZESPÓŁ DOMU NR 18:
- a. dom, mur., 3 ćw. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., 3 ćw. XIX.
132. DOM NR 20, mur., 4 ćw. XIX.
133. DOM NR 23, mur., 2 poł. XVIII, restaur.(?) 1818.
134. DOM NR 24, mur., 1 poł. XIX(?), przebud.
135. MŁYN PAROWY, ul. Gostyńskie Przedmieście nr 5, mur., 1922.
136. RZEŻNIA, ul. Rybarska nr 14, mur., 4 ćw. XIX.
137. WIATRAK KOŻŁAK, drewn., 1 poł. XIX.
138. BUDYNEK GOSPODARCZY, ul. Kościelna nr 1, mur., 2 poł. XIX.

DRZONEK

139. SZKOŁA, mur., pocz. XX.
140. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
- a. rządówka, ob. dom nr 37, wł. Józef Rembielak, mur., k. XIX,
 - b. brama, wł. Józef Rembielak, mur., k. XIX,
 - c. czworak, ob. dom nr 2, wł. Henryk Nowak, mur., 1902, remont. 1985-1987,
 - d. czworak, ob. dom nr 35, wł. UMG, mur., k. XIX,
 - e. czworak, ob. dom nr 38 i świetlica, wł. UMG, mur., 1901,
 - f. czworak, ob. dom nr 39, wł. UMG, mur., ok. 1900.
141. ZAGRODA NR 5, wł. Roman Fiebich:
- a. budynek gospodarczy, mur., przed 1906,
 - b. stodoła, mur., 1932.

- 142. ZAGRODA NR 10, wł. Benon Jurga:
 - a. dom, mur., 1906,
 - b. stodoła, mur., 1921.
- 143. ZAGRODA NR 12, wł. Lilianna Bartkowiak:
 - a. dom, mur., ok. 1880,
 - b. stodoła, drewn., ok. 1930.
- 144. ZAGRODA NR 28, wł. Edward Kaźmierczak:
 - a. dom, mur., XIX/XX(?),
 - b. 2 budynki gospodarcze, mur., 1909 i 1911.
- 145. DOM NR 7, wł. Władysław Klemm, mur., XIX/XX.
- 146. DOM NR 9, wł. Stanisław Minta, mur., 1911.
- 147. DOM NR 29, wł. Stanisław Krupa, mur., 1913.
- 148. DOM NR 31, wł. Ludwik Potocki, mur., 1898.
- 149. DOM NR 33, wł. Jerzy Skiba, mur., pocz. XX.
- 150. DOM NR 36, wł. Joanna Jankowska, mur., pocz. XX.

GAJEWO

- 151. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO, wł. RSP Mszczyczyn:
 - a. obora, mur., 4 ćw. XIX,
 - b. czworak, mur., 4 ćw. XIX, cz. przebud.
- 152. ZAGRODA NR 2, wł. Bernard Wolniewicz:
 - a. dom, mur., 1928,
 - b. 2 budynki gospodarcze, mur., 1928.
- 153. ZAGRODA NR 3, wł. Franciszek Dorsz:
 - a. dom, mur., 1924,
 - b. 2 budynki gospodarcze, mur., 1924,
 - c. stodoła, drewn., 1924.

GAWRONY

- 154. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO, wł. Krzysztof Borowski:
 - a. rządówka, mur., k. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX,
 - c. chlewnia, wł. Stanisław Borowski, mur., 2. poł. XIX.
- 155. ZAGRODA NR 2:
 - a. budynek gospodarczy, mur., 2 poł. XIX,
 - b. stodoła, szach., k. XIX.
- 156. ZAGRODA NR 3, wł. Feliks Zimowski:
 - a. budynek gospodarczy, mur., 1935,
 - b. stodoła, drewn., k. XIX.
- 157. ZAGRODA NR 5, wł. Aleksander Nowicki:
 - a. dom, mur., k. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX,
 - c. stodoła, mur., k. XIX.

158. ZAGRODA NR 6, wł. Henryk Zimowski:

- a. dom, mur., k. XIX,
- b. stodoła, drewn., k. XIX.

159. STODOŁA w zagrodzie nr 7, wł. Kazimierz Szydłowski, mur., k. XIX.

KOTOWO

160. DWÓR, mur., ok. poł. XIX, przebud.

KSIĘGINKI

161. SZKOŁA, mur., 1 ćw. XX.

162. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO, wł. RSP Małachowo:

- a. rządówka, mur., 4 ćw. XIX,
- b. stodoła, mur., 4 ćw. XIX, cz. przebud.,
- c. spichlerz, mur., $\frac{3}{4}$ ćw. XIX,
- d. kuźnia, mur., 4 ćw. XIX.

163. ZAGRODA NR 1, wł. Michał Wawrzyniak:

- a. dom, mur., ok. 1930,
- b. stodoła, drewn., ok. 1930.

164. ZAGRODA NR 5, wł. Bernard Wilczyk:

- a. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX,
- b. stodoła, drewn., ok. 1930.

165. ZAGRODA NR 10, wł. Henryk Jankiewicz:

- a. dom, mur., XIX/XX,
- b. stodoła, mur., 1935.

166. DOM NR 11, wł. Krzysztof Zając, mur., XIX/XX.

167. DOM NR 13, wł. Tadeusz Celiński, mur., pocz. XX.

168. DOM NR 17, wł. Zenon Kosmala, mur., XIX/XX.

169. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 12, wł. Grzegorz Włodarczak, mur., XIX/XX.

170. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 14, wł. Marek Marcinkowski, mur., pocz. XX.

LUBIATOWO

171. ZESPÓŁ SZKOŁY:

- a. szkoła, mur., k. XIX,
- b. budynek gospodarczy, mur.-drewn., k. XIX.

172. ZESPÓŁ FOLWARCZNY – 2 poł. XIX.

LUBIATÓWKO

173. ZESPÓŁ DWORSKI:

- a. dworek, mur., 1 ćw. XIX, rozbud. ok. 1920, zmiany cz. elewacji i wewnątrz 1979 i 1989-1990,
- b. oficyna, mur., 4 ćw. XIX,
- c. spichlerz, mur., k. XVIII,

- d. brama, mur., k. XIX,
- e. park krajobrazowy, XIX/XX.

MAŁACHOWO

174. SZKOŁA, mur., 1910.
175. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. RSP Małachowo:
- a. ruina dworu, mur., 4 ćw. XIX,
 - b. rządcówka, mur., 4 ćw. XIX,
 - c. stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
 - d. spichlerz, mur., 4 ćw. XIX,
 - e. kuźnia, mur., 4 ćw. XIX,
 - f. czworak, ob. dom nr 11, wł. Zofia Maciejewska, mur., k. XIX,
 - g. czworak, ob. dom nr 34, mur., 4 ćw. XIX,
 - h. czworak, ob. dom nr 35, mur., k. XIX.
176. ZAGRODA NR 75, wł. Józef Tobis:
- a. dom, mur., pocz. XX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., 1928.

MASŁOWO

177. SZKOŁA, mur., ok. 1910.
178. ZAGRODA NR 6, wł. Maria Golimowska:
- a. dom, mur., ok. 1880,
 - b. budynek gospodarczy, mur., ok. 1880.
179. ZAGRODA NR 11, wł. Józef Bartkowiak:
- a. dom, mur., XIX/XX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
180. ZAGRODA NR 19, wł. Feliks Napierała:
- a. dom, mur., k. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX.
181. ZAGRODA NR 23, wł. Tadeusz Pawłowski:
- a. dom, mur., k. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
182. ZAGRODA NR 29, wł. Krzysztof Padurski:
- a. dom, mur., XIX/XX,
 - b. stodoła, mur., XIX/XX.
183. ZAGRODA NR 31, wł. Ewa Litkowska:
- a. dom, mur., 1916,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX,
 - c. 2 budynki gospodarcze, mur., pocz. XX,
 - d. stodoła, mur., pocz. XX.
184. ZAGRODA NR 38, wł. Leszek Kędrzejczak:
- a. dom, mur., 1928,
 - b. budynek gospodarczy, mur., 1928.
185. ZAGRODA NR 39, wł. Kazimierz Taciak:
- a. dom, mur., k. XIX,

- b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX,
 - c. stodoła, mur., k. XIX.
186. ZAGRODA NR 40, wł. Zbigniew Samela:
- a. dom, mur., XIX/XX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX,
 - c. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX,
 - d. stodoła, mur.-drewn., 1921.
187. ZAGRODA NR 51, wł. Aniela Orpel:
- a. dom, mur., ok. 1890,
 - b. budynek gospodarczy, mur.-szach., XIX/XX,
 - c. stodoła, mur., XIX/XX.
188. ZAGRODA NR 53, wł. Antoni Cyfer:
- a. dom, mur., pocz. XX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX.
189. DOM NR 18, wł. Marian Grudziak, mur., k. XIX.
190. DOM NR 20, wł. Zbigniew Siejak, mur., 1923.
191. DOM NR 21, wł. Nikodem Majorczyk, mur., XIX/XX.
192. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 16, wł. Marian Ratajczak, mur., pocz. XX.
193. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 28, wł. Antoni Andrzejewski, mur., XIX/XX.

MELPIN

194. ZESPÓŁ SZKOŁY:
- a. szkoła, mur., 1902,
 - b. budynek gospodarczy, mur., 1902.
195. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:
- a. zespół dworu, wł. Kajetan Pyrzyński:
 - dwór, mur., po poł. XIX, przebud. 1908, remont. l. 80 XX,
 - dom ogrodnika, mur., pocz. XX,
 - park, k. XIX,
 - f o l w a r k , wł. RSP Mórka:
 - b. 2 chlewnie, mur., 4 ćw. XIX,
 - c. stodoła, szach., 2 poł. XIX,
 - d. spichlerz, mur., 4 ćw. XIX,
 - e. magazyn i gołębnik, mur., pocz. XX,
 - f. kuźnia i śrutownik, mur., 1927,
 - g. ogrodzenie z bramą, mur., 4 ćw. XIX,
 - h. 3 czworaki, ob. domy nr 23, 24 i 27, mur., 4 ćw. XIX,
 - i. czworak, ob. dom nr 24, mur., pocz. XX, przebud. 1960.
196. ZAGRODA NR 4, wł. Józef Statucki:
- a. dom, mur., XIX/XX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
197. DOM NR 15, wł. Jan Krawczyk, mur., XIX/XX.
198. DOM NR 38, wł. Henryk Buliński, szach., k. XIX.

199. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 3, wł. Franciszek Cieślak, mur., 4 ćw. XIX.

MIĘDZYCHÓD

200. SZKOŁA, mur., XIX/XX.

201. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, wł. Stacja Hodowli Roślin Ogrodniczych w Nochowcie:

- a. dwór, mur., ok. poł. XIX, rozbud. l. 70 XIX,
- b. park, XVIII/XIX,
f o l w a r k :
- c. obora, mur., 3 ćw. XIX,
- d. chlewnia, mur., 4 ćw. XIX,
- e. spichlerz, mur., 4 ćw. XIX,
- f. ogrodzenie z bramą, mur., 4 ćw. XIX,
- g. dwojak, ob. dom nr 15a, mur., 4 ćw. XIX.

202. ZAGRODA NR 30, wł. Roman Siejek:

- a. dom, mur., 4 ćw. XIX,
- b. budynek gospodarczy, mur., 4 ćw. XIX,
- c. stodoła, szach., XIX/XX,
- d. ogrodzenie z bramą, mur., 4 ćw. XIX.

MSZCZYCZYN

203. ZESPÓŁ SZKOŁY:

- a. szkoła, mur., 1924,
- b. budynek gospodarczy, drewn., 1925.

204. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, wł. RSP Mszczyczyn:

- a. dwór, mur., 4 ćw. XIX, rozbud. 1924, przybudówka 1984,
- b. oficyna, mur., 4 ćw. XIX,
- c. ogrodzenie, mur., 4 ćw. XIX,
- d. park, k. XIX,
f o l w a r k :
- e. stajnia i magazyn, mur., 4 ćw. XIX,
- f. obora i magazyn, mur., 4 ćw. XIX,
- g. cieleńnik, mur., 4 ćw. XIX,
- h. stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
- i. spichlerz, mur., 4 ćw. XIX,
- j. stolarnia, mur., 4 ćw. XIX.

205. ZAGRODA NR 1, wł. Czesław Pawlak:

- a. dom, mur., XIX/XX,
- b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX,
- c. stodoła, szach.-drewn., XIX/XX.

206. ZAGRODA NR 4, wł. Franciszek Jankowiak:

- a. dom, mur., XIX/XX,
- b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.

207. ZAGRODA NR 5, wł. Grzegorz Stawecki:

- a. dom, mur., XIX/XX,
- b. obora, mur., 1928,

- c. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX,
 - d. stodoła, szach., XIX, przebud.
208. ZAGRODA NR 12, wł. Anna Pajzert:
- a. dom, szach., k. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
209. STODOŁA w zagrodzie nr 22, wł. Stefania Kołodziejczak, szach., XIX/XX.
210. STODOŁA w zagrodzie nr 24, wł. Zenon Juskowiak, szach., XIX/XX.

NOWIECZEK

211. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
- a. dwór(?), wł. UMG, mur., 4 ćw. XIX,
 - b. zespół rządcówki, wł. Tadeusz Pacyński:
 - rządówka, mur., 2 poł. XIX,
 - obora, mur., 1881,
 - stodoła, mur., 1881,
 - c. stajnia, wozownia i chlewnia, wł. Ryszard Wasik, mur., 1877,
 - d. 2 czworaki, ob. domy nr 23 i 32, mur., 4 ćw. XIX.
212. ZAGRODA NR 12, wł. Jerzy Bielański:
- a. dom, mur., k. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
213. ZAGRODA NR 26, wł. Halina Szymankiewicz:
- a. dom, mur., 4 ćw. XIX,
 - b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.
214. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 3, wł. Wincenty Rudzianiec, mur., 4 ćw. XIX.
215. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 7, wł. Stefan Kaczmarek, mur., XIX/XX.
216. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 25, wł. Józef Berdychowski, mur., 4 ćw. XIX.
217. STODOŁA w zagrodzie nr 6, wł. Wincenty Rudzianiec, drewn., pocz. XX.

OSTROWIECZKO

218. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. RSP Ostrowieczko:
- a. dwór, mur., 1 poł. XIX, remont. 1965-1966 i 1977-1978,
 - b. park, XVIII/XIX,
 - c. stajnia, ob. obora, mur., 1927,
 - d. stajnia, ob. jałownik, mur., 1928,
 - e. obora, mur., 4 ćw. XIX,
 - f. chlewnia, mur., 4 ćw. XIX,
 - g. stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
 - h. magazyn, ob. magazyn i stolarnia, mur., 1 ćw. XX,
 - i. wozownia, ob. magazyn, mur., 1 ćw. XX,
 - j. ogrodzenie folwarku, mur., 4 ćw. XIX,
 - k. dwojak, mur., 4 ćw. XIX.

OSTROWIECZNO

219. ZESPÓŁ SZKOŁY:

- a. szkoła, mur., 1903,
- b. budynek gospodarczy, mur., 1903.

220. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO:

- a. stodoła, ob. budynek gospodarczy, wł. Adam Gans, mur., k. XIX,
- b. stodoła, ob. dom i chlew, wł. Roman Jędrozkowiak, mur., k. XIX, przebud. 1934,
- c. gorzelnia, wł. UMG, mur., 4 ćw. XIX,
- d. dwojak, ob. dom nr 31, wł. Adam Bartkowiak, szach.-mur., k. XIX,
- e. dwojak, ob. dom nr 38, wł. Antoni Gogół, mur., 4 ćw. XIX.

221. ZAGRODA NR 17, wł. Zbigniew Ciachowski:

- a. dom, mur., 1914,
- b. budynek gospodarczy, mur., XIX/XX.

222. ZAGRODA NR 30, wł. Zygmunt Nowicki:

- a. dom, mur., 4 ćw. XIX,
- b. budynek gospodarczy, mur.-drewn., 4 ćw. XIX.

223. DOM NR 5, wł. Stefania Paszczak, mur., 1930.

224. DOM NR 28, wł. Henryk Kiałka, mur., XIX/XX.

225. BUDYNEK GOSPODARCZY w zagrodzie nr 36, wł. Franciszek Grzymysławski, mur., pocz. XX.

PINKA

226. ZESPÓŁ DWORSKI:

- a. dwór, mur., 1927, remont. 1950 i 1989-1990,
- b. park, pocz. XX,
- c. obora, ob. magazyn, mur., 1 poł. XIX, remont. po 1945,
- d. chlewnia, mur., 4 ćw. XIX, remont. 1950,
- e. czworak, mur., 4 ćw. XIX, remont. 1970.

POKRZYWNICA

227. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. ANR:

- a. dwór, mur., 1887,
- b. 2 bramy, mur., XIX/XX,
- c. park, XIX/XX,
- d. obora, mur., k. XIX, cz. przebud.,
- e. cielętnik, ob. magazyn i warsztat, mur., 4 ćw. XIX,
- f. chlewnia, ob. garaż, mur., 1925,
- g. garaż, mur., 1924,
- h. gorzelnia, mur., 1848.

228. ZAGRODA NR 1, wł. Czesław Bartkowiak:

- a. dom, mur., 1877,
- b. budynek gospodarczy, mur., k. XIX,
- c. stodoła (poza zespołem), szach., k. XIX.

RUSOCIN

229. ZESPÓŁ SZKOŁY:

- a. szkoła, mur., pocz. XX,
- b. 2 budynki gospodarcze, mur.-drewn., pocz. XX.

230. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. ANR:

- a. dwór, mur., 1839,
- b. oficyna, mur., k. XVIII, remont. 1987,
- c. spichlerz, mur., 3 ćw. XIX,
- d. piwnica, mur., 4 ćw. XIX,
- e. park, k. XIX.

TRĄBINEK

231. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. RSP Ostrowieczko:

- a. dwór, mur., 2 poł. XIX, przebud. 1912, przybudówka l. 60 XX,
- b. park krajobrazowy, 2 poł. XIX,
- c. obora, mur., 4 ćw. XIX,
- d. stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
- e. 2 sześcioraki, ob. domy nr 5 i 14, mur., 4 ćw. XIX, remont. 1956 i l. 60 XX.

WIESZCZYCZYN

232. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. ROCHA:

- a. kościół, mur., 1908,
- b. kaplica grobowa Dobrogojskich, mur., 3 ćw. XIX,
- c. plebania, mur., 1908,
- d. dom katolicki, ob. nr 36, mur., 1902.

233. OBIEKTY CMENTARZA GRZEBALNEGO:

- a. kaplica, mur., pocz. XX,
- b. kaplica grobowa, mur., XIX/XX.

234. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. ANR:

- a. dwór, mur., poł. lub 2 poł. XIX, przebud. l. 20 XX,
- b. park, 2 poł. XIX,
- c. obora, mur., 4 ćw. XIX,
- d. chlewnia, mur., 4 ćw. XIX, remont. 1960,
- e. stodoła, mur., 4 ćw. XIX, remont. 1987,
- f. czworak, mur., k. XIX.

235. ZAGRODA NR 15, wł. Jan Kolasiński:

- a. dom, mur., k. XIX,
- b. budynek gospodarczy, mur., pocz. XX,
- c. ogrodzenie, mur., k. XIX.

236. DOM NR 3, mur., pocz. XX.

237. DOM NR 5, wł. Bogdan Piasecki, mur., pocz. XX.

238. DOM NR 7, wł. Zygmunt Mostowski, mur., 1913.

239. DOM NR 8, wł. Władysław Stachowski, mur., ok. 1880.

240. DOM NR 11, wł. Kazimierz Zwolak, mur., 1890.

241. DOM NR 38, wł. Cecylia Litka, mur., XIX/XX.

242. DOM NR 41, wł. Adam Janicki, mur., XIX/XX.

2) Założenia urbanistyczne m. Dolska

(kopia decyzji znajduje się w materiałach planistycznych Studium)

3) Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Gmina	Powiat	Ulica	Nr	Obiekt	Nr rejestr.	Data rejestr.
Błazejewo	Dolsk	Śrem			kościół p.w. św. Jakuba	155/A	1968
Brzeźnica	Dolsk	Śrem			park	2030/A	1985
Dolsk	Dolsk	Śrem	Plac Wyzwolenia	23	dom	1160/A	1970
Dolsk	Dolsk	Śrem	Śremskie Przedm.	23	dwór	1716/A	1975
Dolsk	Dolsk	Śrem			dzwonnica i ogrodzenie kościoła p.w. św. Michała	838/A	1970
Dolsk	Dolsk	Śrem			kościół p.w. św. Michała	2418/A	1932
Dolsk	Dolsk	Śrem			kościół p.w. św. Wawrzyńca	837/A	1970
Dolsk	Dolsk	Śrem			kościół p.w. św. Ducha	159/A	1968
Dolsk	Dolsk	Śrem			oficyna – dwie d. dworu biskupiego	158/A	1968
Dolsk	Dolsk	Śrem			plebania, oficyna	1160/A	1970
Dolsk	Dolsk	Śrem			wiatrak koźlak	839/A	1970
Dolsk	Dolsk	Śrem			wiatrak koźlak	840/A	1970
Lubiatowo	Dolsk	Śrem			grodzisko wklęsłe	2056/A	1986
Lubiatówko	Dolsk	Śrem			spichlerz	2240/A	1992
Lubiatówko	Dolsk	Śrem			park	1990/A	1985
Lubiatówko	Dolsk	Śrem			dwór	848/A	1970
Masłowo	Dolsk	Śrem			cmentarzysko ciałopalne	1990/A	1985
Mełpin	Dolsk	Śrem			zespół dworsko-parkowy	1897/A	1982
Międzychód	Dolsk	Śrem			park	1940/A	1984
Mszczyczyn	Dolsk	Śrem			park	2027/A	1985
Ostrowieczko	Dolsk	Śrem			dwór	876/A	1970
Ostrowieczko	Dolsk	Śrem			park	1946/A	1984
Ostrowieczno	Dolsk	Śrem			grodzisko kultury łużyckiej	794/A	1969

Miejscowość	Gmina	Powiat	Ulica	Nr	Obiekt	Nr rejestr.	Data rejestr.
Dolsk	Dolsk	Śrem	Podrzekta		park	2016/A	1985
Rusocin	Dolsk	Śrem			oficyna dworska	1021/A	1970
Rusocin	Dolsk	Śrem			park	1939/A	1984
Trąbinek	Dolsk	Śrem			park	2010/A	1985
Wieszczyczyn	Dolsk	Śrem			park	1947/A	1984
Wieszczyczyn	Dolsk	Śrem			kościół p.w. św. Rocha	2623/A	1997

4) Wykaz zabytkowych cmentarzy

	Miejscowość	Gmina	Wyznanie	Czas powstania	Stan zachowania	Użytkowanie	Właściciel	Dokumentacja	Nr rej.	Uwagi
279	Dolsk	Dolsk	rzym.-kat.	I poł. XIX w.	dobry	czynny	parafia	karta cmentarza + 15 kart		
280	Dolsk	Dolsk	rzym.-kat.	XVIII w.	średni	zamknięty	parafia	karta cmentarza + 7 kart		przykościelny
281	Gajewo	Dolsk	ewangelicki	II poł. XIX w.	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
282	Nowieczki	Dolsk	ewangelicki	II poł. XIX w.	zły	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
283	Ostrowieczno	Dolsk	ewangelicki	II poł. XIX w.	zły	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
284	Podrzekta	Dolsk	ewangelicki	II poł. XIX w.	zły	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
285	Trąbinek	Dolsk	ewangelicki	???	miejsce pocmentarne	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza		
286	Wieszczyzyn	Dolsk	rzym.-kat.	XIX w.	dobry	czynny	parafia	karta cmentarza + 11 kart		
287	Wieszczyzyn	Dolsk	rzym.-kat.	XV w.	dobry	zamknięty	parafia w Wieszczyzynie	karta cmentarza		przykościelny 1823

Wyposażenie jednostek osadniczych gminy Dolsk w usługi - stan 2004 r.

L-p.	Nazwa miejscowości	Szkoła podstawowa	Gimnazjum	Przed-szkole	Przycho-dnia zdrowia	Kościół lub kaplica	Handel	Gastro-nomia	Biblioteka, filia	Placówka pocztowa	Boisko wiejskie	OSP	Cmentarz	Obiekt turystyczny.	Ilość obiektów
1	m. Dolsk	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	12
2	Błajejewo	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	X	-	3
3	Brzeźnica	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	1
4	Drzonek	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	2
5	Kotowo	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	1
6	Ksiąginiki	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	1
7	Lipówka	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Lubiatowo	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	X	-	3
9	Lubiatówko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	1
10	Małachowo	X	-	X	-	-	X	X	-	-	-	-	X	-	5
11	Masłowo	X	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	X	-	4
12	Melpin	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	X	3
13	Międzychód	-	-	-	-	X	X	-	-	-	-	-	-	-	2
14	Mszczyszyn	-	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	X	-	3
15	Nowieczek	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	1
16	Ostrowieczno	X	-	X	-	-	X	-	-	-	-	-	-	X	4
17	Ostrowieczko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Pokrzywnica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Rusocin	-	-	-	-	-	X	-	-	-	X	-	-	-	2
20	Trąbinek	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-	-	-	-	1
21	Wieszyszczyn	-	-	X	-	X	X	-	-	-	X	-	-	-	4

Oznaczenia: X - występowanie - brak

Gmina Dolsk posiada 12 zespołów parkowo – dworskich.

Parki są zapisane w wykazie zabytków, posiadają opracowane lub posiadają w opracowaniu „Ewidencje parków” oraz znajdują się pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Są to parki w: Małachowie, Mszczycynie, Brzeńnicy, Pokrzywnicy, Ostrowieczku, Podrzekcie, Lubiatówku, Mępinie, Międzychodzie, Wieszczycznie, Rusocinie, Trąbinku.

Krajobraz gminy Dolsk (urozmaicona rzeźba terenu, liczne ciek wodne, jeziora, szata roślinna, architektura) czyni układy parkowe szczególnie atrakcyjnymi, pozbawionymi monotonii nadaje wrażenie lekkości, rozmachu, nawet niewielkim powierzchniom parkowym.

Szczególne lokalizacja parków, na koronach i zboczach rynien jeziornych, jezior dolskich i kanału Obry, przysparza punktów i daleko w przestrzeń sięgających osi widokowych, włączających do kompozycji rozległe widokowo bogate otoczenie.

To szczególnie korzystne położenie parków stało się przyczyną zagrożenia ich egzystencji. Na skutek błędnych decyzji lokalizacyjnych dla inwestycji gospodarczych, powstały czynniki naruszające struktury środowiska biologicznego a w najbliższej przyszłości mogą doprowadzić do jego unicestwienia. Czynniki degradujące są prawie identyczne dla wszystkich parków gminy, a mianowicie:

- 1) zlokalizowanie przy górnych krawędziach parków takich obiektów jak chlewnie, silosy, gnojownice, szamba, pozostawione bez konsekwentnego nadzoru ich stanu oraz bez wyposażenia w urządzenia zabezpieczające przed spływaniem po zboczu, lub przesiąkaniem powstających części płynnych.
- 2) nagromadzenie w parku, w bezpośrednim sąsiedztwie dworku, dobytku gospodarczego lokatorów (hodowli, podręcznych upraw i wiążącego się z nimi wyposażenia w rozmaite szopki) i rozródzenie wewnątrzparkowe.
- 3) usytuowanie w parku śmietników lokatorskich, oraz traktowanie całego obiektu (a szczególnie jego obniżeń terenowych, stawów) jako lokalnego wysypiska śmieci.
- 4) zaniedbanie parkowych systemów wodnych. Zdarzają się przypadki zasypywania stawów a nawet źródeł.
- 5) nieodpowiedni stan ogrodzenia parków lub jego brak
- 6) wieloletnie zachwaszczeni, rozrastanie się samosiewów drzew i krzaków, które zagłuszają układ kompozycyjny parku

7) karygodne lekkomyślne obchodzenie się z istniejącym niejednokrotnie kilkusetletnim starodrzewiem:

- drzewa w przegęszczonych zaroślach nie mają warunków dla swobodnego rozwoju
- są kaleczone jako części składowe obiektów podwórkowych
- wysychają zatrufane ściekami
- niejednokrotnie są wycinane samowolnie.

Przytoczone fakty wynikają z braku poczucia odpowiedzialności za powierzone sobie dobro publiczne tak bezpośredniego jak i pośredniego użytkownika. Park jest nadal traktowany jako jedyny bezpieczny skrawek ziemi przeznaczony dla dowolnego wykorzystania. Nie obowiązuje tutaj podstawowe zalecenie sanitarno–epidemiologiczne jak i obowiązki lokatora użytkownika.

Dokumentacje ewidencyjne zawierają propozycje działania, które powstrzymałoby stale postępującą degradację parków dworskich. Są również podstawą dla opracowania projektów rewaloryzacji tych parków.

Ewidencje te zawierają trzy rodzaje zaleceń:

1. Zalecenia dotyczące granic ochrony obiektu, wynikających z różnorodności jego funkcji i potrzeb Są to:
 - granice ochrony układu parku,
 - granice ochrony ekologicznej,
 - granice ochrony zewnętrznych powiązań widokowych.
- Biorąc pod uwagę fakt iż gmina Dolsk znajduje się na obszarze krajobrazu chronionego, w ESOCH, wymieniona granica i wyznaczone granicami strefy winne być przestrzegane jako niezbędne minimum ochrony.
2. zalecenia dotyczące ewentualnej zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania,
3. zalecenia odnośnie zakresu niezbędnej lub pożądanej konserwacji.

W załączeniu mapki poszczególnych parków.

4. Uwarunkowania demograficzno – społeczne

4.1. Ludność

Miejsko – wiejską gminę Dolsk na koniec 2003 r. zamieszkiwało 5745 mieszkańców. W mieście Dolsku mieszka 1481 osób tj. 25.8% ludności gminy. Na terenach wiejskich mieszka 4264 osób. Pod względem zaludnienia w pow. śremskim gmina zajmuje 3 miejsce na 4 jednostki gminne.

Ludność gminy stanowi 9,8% ludności powiatu śremskiego i 0,17% ludności województwa.

Przeciętna gęstość zaludnienia gminy wynosi 46 os/km² wobec przeciętnej gęstości zaludnienia w pow. – 101 os/km² i w woj. wielkopolskim 112 os/km².

Wskaźnik feminizacji w gminie wynosi 99 kobiet/100 mężczyzn i jest mniejszy od wskaźnika dla pow. śremskiego – 103 kobiety/100 mężczyzn i wskaźnika dla woj. wielkopolskiego 106 kobiet/100 mężczyzn.

Rozwój ludności gminy w minionym okresie przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym:

Rozwój ludności gminy Dolsk

Rok	Stan ludności		gmina
	Miasto	Obszar wiejski	
1975	1441	4492	5933
1980	1310	4576	5886
1985	1249	4592	5841
1990	1200	4514	5714
1995	1238	4466	5704
2000	1447	4319	5766
2002	1481	4264	5745
2003	1480	4264	5744

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Przyrosty i spadki liczby ludności w okresie 1980–2003 r.

Lata	Miasto		Obszar wiejski		Razem gmina	
	Przyrost spadek	Wskaźnik wzrostu	Przyrost spadek	Wskaźnik wzrostu	Przyrost spadek	Wskaźnik wzrostu
1980 – 85	- 61	95	+ 16	100	- 45	99
1985 – 90	- 49	96	- 78	98	- 127	97
1990 – 95	+ 38	103	- 48	98	- 10	99
1995-2000	+209	116	- 147	96	+ 62	101
2000-2003	+33	102	-55	98	- 22	99
Ogółem w okresie	+170	113	- 312	93	- 142	97

W okresie 1980 – 2003 r. ludność gminy wykazuje spadek o 142 osoby.

Wpływ na taki stan mają pośrednio zachodzące procesy gospodarcze i sytuacja ekonomiczna ludności a bezpośrednio przyrost naturalny i procesy migracji. Zachodzące procesy demograficzne - przyrost naturalny i migracje ludności na terenie gminy Dolsk z podziałem na miasto i obszar wiejski przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym.

Przyrost naturalny ludności i saldo migracji na przestrzeni minionych lat obrazuje poniższe zestawienie.

Lata	Przyrost naturalny na 1000 M			Saldo migracji na 1000 M		
	Miasto Dolsk	Teren wiejski	Razem gmina	Miasto Dolsk	Teren wiejski	Razem gmina
1980	10,6	13,2	12,5	36,6	0,4	- 8,4
1985	- 0,8	7,1	5,4	- 12,8	- 6,96	- 8,2
1990	4,9	15,4	13,4	- 20,0	- 10,6	- 12,6
1995	-	5,1	4,0	21,8	- 11,8	- 4,5
2000	4,14	4,14	4,14	- 5,5	- 2,07	- 2,93
2001	- 3,44	3,90	2,06	6,88	1,15	2,58
2002	4,76	7,9	7,27	8,7	- 3,2	- 1,9
2003	3,39	- 0,23	0,69	-	- 6,05	- 4,51

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Drastycznie spada przyrost naturalny gminy z 12,5 os/1000 M w 1980 r. do 7,27 os/1000 M w 2002 r., a w 2003 r. do 0,69 os/1000 M. Natomiast saldo migracji od 1980 r. utrzymuje trend ujemny.

Na uwagę zasługuje fakt, że w analizowanym okresie na obszarze wiejskim przyrost naturalny był dodatni (wyjątek ostatni 2003 r.), natomiast w mieście dodatni przyrost naturalny ujawnia się nieregularnie od 1990 r.

Jednakże procesy demograficzne są zróżnicowane w zależności od charakteru przestrzeni. Ludność miasta Dolska wzrasta a ubywa ludność na terenach wiejskich. Od czasu zmiany systemu społeczno – gospodarczego kraju w okresie 1990–2003 r. ludność miasta wzrosła o 280 osób, a ubyło 312 osób z obszarów wiejskich co potwierdzają wskaźniki rozwoju ludności w analizowanych latach 1980-2003, odpowiednio 112,9 dla m. Dolska i 0,93 dla obszarów wiejskich.

Stan ludności gminy w układzie przestrzennym wg sołectw w minionych latach przedstawiono w zestawieniu.

Rozwój ludności gminy Dolsk

Lp.	Nazwa jednostki	Stan ludności				Ocena procesów w okresie
		1984 r.	1990 r.	2000 r.	2003 r.	1984–2003 r
1	Błazejewo	167	169	171	175	+
2	Brzeźnica	120	109	97	95	-
3	Drzonek	298	302	293	290	+ -
4	Kotowo	211	196	158	160	-
5	Księginki	311	305	191	190	-
6	Lipówka	61	70	52	47	-
7	Lubiatowo*	325	244	249	235	+ -
8	Lubiatówko		101	84	85	-
9	Małachowo	509	504	486	496	+ -
10	Masłowo	239	258	247	265	+
11	Mełpin	270	266	284	264	+ -
12	Międzychód	330	341	360	365	+
13	Mszczyczyn	332	351	350	340	+ -
14	Nowieczek	258	243	229	210	-
15	Ostrowieczno*	337	190	181	180	-
16	Ostrowieczko		117	134	120	+ -
17	Pokrzywnica	111	110	84	80	-
18	Rusocin	247	242	290	280	+
19	Trąbinek	126	110	81	84	-
20	Wieszczyczyn	314	287	298	303	-
Obszar wiejski		4566	4514	4319	4264	-
Miasto Dolsk		1308	1200	1447	1480	+
Razem obszar gminy		5874	5654	5766	5744	-

Uwaga: + wzrost; - ubytek; + - stagnacja

* w 1984 r. w Lubiatowie ujęta jest ludność Lubiatówka, a w Ostrowiecznie ludność Ostrowieczka

Z zestawienia wynika, że największą pod względem demograficznym wieś Małachowo – cechuje stagnacja w procesach demograficznych. Stabilizację demograficzną (wzrost lub spadek do 10 osób) wykazują także następujące wsie: Błazejewo, Brzeźnica, Mszczyzyn, Melpin, Drzonek, Lubiatowo, Ostrowieczko. Natomiast wzrost ludności w granicach od 25 do 35 osób wykazują tylko 3 wsie: Rusocin, Międzychód, Masłowo. Pozostałe 9 wsi wykazuje spadek liczby ludności od 30–50 osób.

W syntetycznej ocenie ludność obszarów wiejskich wykazuje niestety trend niekorzystny – regres ludności.

Analiza rozwoju ludności gminy w latach 1984–2003 r. wykazuje spadek liczby mieszkańców wsi o 7%, a wzrost mieszkańców miasta o 13%.

Niestety wzrost liczby ludności miejskiej nie rekompensuje spadku liczby mieszkańców wsi, co w efekcie rzutuje na niekorzystny trend – regres ludności gminy Dolsk.

Strukturę wieku ludności przedstawia poniższa tabela.

Struktura wieku ludności gm. Dolsk – 2002 r.

Grupa wiekowa	Miasto		Obszar wiejski		Gmina	
	osoby	%	osoby	%	osoby	%
Grupa przedprodukcyjna 0 - 17 lat	381	25,7	1173	27,5	1554	27,1
Grupa produkcyjna 18 – 59 lat K 18 – 64 M	889	60,1	2588	60,7	3477	60,5
Grupa poprodukcyjna 60 lat i więcej K 65 lat i więcej M	210	14,2	503	11,8	713	12,4
Ogółem ludność	1480	100	4264	100	5744	100

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Okazuje się, że udział ludności miasta Dolska w wieku poprodukcyjnym jest wyższy (14,2%) od udziału analogicznej grupy wiekowej na terenach wiejskich (około 12%). Świadczy to o starzeniu się ludności miasta.

Natomiast ludność obszaru wiejskiego charakteryzuje się stosunkowo wysokim udziałem dzieci i młodzieży – ok. 28% w ogólnej strukturze wieku.

Strukturę wieku ludności gm. Dolsk na tle powiatu śremskiego i województwa w 2002 r. obrazuje poniższe zestawienie:

Grupa wieku	Gmina Dolsk	Powiat śremski	Woj. wielkopolskie
Grupa przedprodukcyjna	27,1%	25,7%	23,7%
Grupa produkcyjna	60,5%	62,7%	62,7%
Grupa poprodukcyjna	12,4%	11,6%	13,6%

Źródło: Urząd Statystyczny w Poznaniu

Z zestawienia wynika, że struktura wieku ludności gminy jest korzystniejsza na tle powiatu i województwa. Szczególnie dotyczy to zwiększonego udziału grupy przedprodukcyjnej przy niższym udziale grupy produkcyjnej.

4.2. Aktywność zawodowa

W roku 2002 w gospodarce narodowej pracowało 1225 mieszkańców gminy. Pracujący stanowili 21,3% ogólnej liczby ludności i jednocześnie 35,7% ludności z grupy wieku produkcyjnego. Przytoczone wskaźniki wskazują na niską aktywność zawodową ludności.

Struktura pracujących wg sektorów gospodarki narodowej kształtowała się następująco:

Sektory gospodarki narodowej	Ludność	
	osoby	%
Rolnictwo i leśnictwo	865	70,6
Przemysł i budownictwo	173	14,1
Usługi	187	15,3
Ogółem	1225	100%

Szacunek na podstawie:

Źródło: Podstawowe dane dla miast i gmin, Poznań 2003 – Urząd Statystyczny w Poznaniu. Powszechny Spis Rolny 2002 – Urząd Statystyczny w Poznaniu.

W strukturze zatrudnienia uwagę zwraca dysproporcja pomiędzy zatrudnieniem w rolnictwie a pozarolniczymi działami gospodarki.

W sektorze I gospodarki narodowej- w rolnictwie i leśnictwie pracuje ponad 70% z ogółu pracujących w gminie. Okazuje się, że rolnictwo jest główną dziedziną gospodarczą gminy. Na 100 ha użytków rolnych przeciętnie pracuje 9, 7 osób. Jest to wskaźnik korzystny w stosunku do przeciętnej w woj. wielkopolskim, ale i tak wysoki w porównaniu do wskaźników w Unii Europejskiej.

Ze względu na tak wysoki wskaźnik zatrudnionych w rolnictwie, pozostałe działy gospodarki (przemysł, budownictwo i usługi) reprezentowane są b. niskim wskaźnikiem.

Z rynkiem pracy związane jest zjawisko bezrobocia.

W maju 2002 na terenie gminy zarejestrowanych było 371 bezrobotnych. Stopa bezrobocia wyniosła 13,8%, a dla porównania w pow. śremskim 15,8%.

Na koniec roku 2002 liczba bezrobotnych nieznacznie spadła.

Zjawisko bezrobocia charakteryzują następujące dane:

- przewaga ludzi młodych do 34 lat, którzy stanowią 65,3% ogółu bezrobotnych,
- prawie połowę bezrobotnych stanowią kobiety – 46,3% ogółu,
- bardzo wysoki udział osób – ok. 77% ogółu z niskimi kwalifikacjami, głównie z wykształceniem zasadniczym, gimnazjalnym i niższym.

Zjawisko bezrobocia jest poważnym problemem społecznym i wymaga kompleksowych działań na rzecz wzrostu aktywności zawodowej.

Reasumując – niska aktywność zawodowa ludności gminy, skromny rynek pracy, zjawisko bezrobocia jawnego i ukrytego – to sytuacja, która jest efektem przebudowywanego systemu gospodarczego kraju w kierunku gospodarki rynkowej. Dojazdy do pracy, które w przeszłości miały miejsce do Śremu, uległy wyraźnemu osłabieniu, wręcz można zauważyć zanik zjawiska – bo i tam rynek pracy uległ i ulega przebudowie.

W tej sytuacji wskazany jest nowy kierunek polegający na wielofunkcyjnym rozwoju terenów wiejskich. Wszelkie formy i rodzaje aktywności gospodarczej, a zwłaszcza działalność pozarolnicza, powinny być wspierane – w celu tworzenia nowych miejsc pracy. Rozwój inwestycji musi być zgodny z zasadami i warunkami ochrony środowiska.

4.3. Perspektywy rozwoju demograficznego

Określając liczbę ludności na perspektywę wzięto pod uwagę dotychczasowe tempo rozwoju demograficznego, aspekty społeczne i gospodarcze rozwoju gminy i gmin otaczających. Uwzględniono także nowe tendencje kształtowania wielofunkcyjnego rozwoju wsi.

Rozważono również fakt, że procesy migracyjne ulegną osłabieniu z uwagi na małą mobilność ludności, wynikającą z uwarunkowań ekonomicznych.

Przewiduje się, że zostanie utrzymane dotychczasowe tempo wzrostu ludności miasta, a ludność obszaru wiejskiego po fazie utrzymującej się stagnacji wykaże nieznaczną dynamikę wzrostu.

Wobec powyższego określa się na perspektywę, że pod względem demograficznym miejsko wiejska gmina Dolsk uzyska następujące wielkości:

w 2015 r. - 6100 mieszkańców w tym m. Dolsk 1800 osób,

w 2030 r. - 6800 mieszkańców w tym m. Dolsk 2100 osób.

Największego przyrostu ludności należy spodziewać się w mieście oraz we wsiach posiadających największy potencjał rozwojowy – Małachowo, Międzychód, Mszczyczyn, Rusocin, Wieszczyżyn, Drzonek.

Przewidywany stan ludności na perspektywę w układzie przestrzennym na lata 2015 i 2030, przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym.

Perspektywy rozwoju ludności gminy Dolsk

L.p.	Nazwa jednostki	Stan ludności		Szacunkowy stan	
		2000 r.	2003 r.	2015 r.	2030 r.
1	Błazejewo	171	175	180	180
2	Brzeźnica	97	95	95	100
3	Drzonek	293	290	295	340
4	Kotowo	158	160	160	200
5	Księginki	191	190	190	200
6	Lipówka	52	47	50	70
7	Lubiatowo	249	235	235	260
8	Lubiatówko	84	85	85	100
9	Małachowo	486	496	510	550
10	Masłowo	247	265	270	280
11	Mełpin	284	264	270	300
12	Międzychód	360	365	370	370
13	Mszczyczyn	350	340	340	370
14	Nowieczek	229	210	210	240
15	Ostrowieczno	181	180	180	200
16	Ostrowieczko	134	120	120	120
17	Pokrzywnica	84	80	80	100
18	Rusocin	290	280	280	300
19	Trąbinek	81	84	80	100
20	Wieszczyczyn	298	303	300	320
Razem obszar wiejski		4319	4264	4300	4700
Miasto Dolsk		1447	1480	1800	2100
Razem gmina		5766	5744	6100	6800

Nastąpią także zmiany w strukturze wieku ludności odpowiednio w latach 2015 i 2030, co obrazuje poniższe zestawienie.

Struktura wieku ludności gm. Dolsk - prognoza

Grupa wieku	Miasto				Obszar wiejski				Razem gmina			
	2015 r.		2030 r.		2015 r.		2030 r.		2015 r.		2030 r.	
	osoby	%	osoby	%	osoby	%	osoby	%	osoby	%	osoby	%
Przedprodukcyjna 0 - 17 lat	389	21,6	374	17,8	998	23,2	949	20,2	1387	22,7	1323	19,5
Produkcyjna 18 - 59 K 18	1110	61,7	1272	60,6	2687	62,5	2796	59,5	3797	62,3	4068	59,8
Poprodukcyjna 60 lat i więcej K 65 lat i więcej M	301	16,7	454	21,6	615	14,3	955	20,3	916	15,0	1409	20,7
Ogółem	1800	100%	2100	100%	4300	100%	4700	100%	6100	100%	6800	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Demograficznej Prognozy GUS/Warszawa na lata 2003 – 2030 dla powiatów

W strukturze wieku ludności na okres perspektywy nastąpią zmiany zgodne z tendencjami ogólnokrajowymi:

- nadal systematycznie do 2015 i 2030 r. zmniejszać się będzie udział grupy przedprodukcyjnej zarówno w mieście jak i na obszarze wiejskim w granicach od 4% - 7%,
- natomiast wzrastać będzie udział grupy produkcyjnej (za wyjątkiem obszarów wiejskich w 2030 r.),
- znaczny wzrost udziału grupy poprodukcyjnej, nawet o 8% dla obszarów wiejskich w 2030 r.

4.4. Jakość życia mieszkańców

Jakość życia mieszkańców określają przede wszystkim warunki mieszkaniowe, szeroko ujmowana sfera usług oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

Sfera mieszkaniowo – usługowa umożliwia zaspokojenie podstawowych potrzeb bytowych mieszkańców, zabezpiecza dostęp do usług i obsługę ludności oraz zapewnia udział w tworzeniu miejsc pracy.

Sytuacja mieszkaniowa

Sytuację mieszkaniową w gminie na tle powiatu i woj. wielkopolskiego przedstawiono w następującym zestawieniu tabelarycznym:

Wyszczególnienie	Gmina Dolsk		Woj. wielkopolskie stan 2002 r.	Powiat śremski stan 2002 r.
	stan 1995 r.	stan 2002 r		
Mieszkania	1497	1395	962461	15843
Izby	5830	5965	3796801	61841
Pow. użytkowa mieszkań w m ²	114070	124656	72859169	1139929
Wskaźniki:				
- l. osób /mieszkanie	3,81	4,16	3,48	3,67
- l. izb/mieszkanie	3,89	4,28	3,95	3,90
- pow. użytk. w m ² na 1 osobę	20	21,4	21,7	19,6

Źródło: Rocznik Statystyczny woj. poznańskiego – Urząd Statystyczny w Poznaniu 1996 r.

Ważniejsze dane o podregionach, powiatach i gminach – Urząd Statystyczny w Poznaniu 2003 r.

Warunki mieszkaniowe w gminie w stosunku do sytuacji w 1995 r. uległy nieznacznej poprawie, co obrazuje wskaźnik – m² pow. użytkowej mieszkań na 1 osobę, który wzrósł z 20 m² do 21,4 m² pow.

Natomiast warunki w gminie na tle przeciętnych w województwie nie są zbyt optymistyczne, a zwłaszcza dość wysoka jest liczba osób na mieszkanie – 4,16. Minimalnie jest również mniejsza pow. użytkowa mieszkań na 1 osobę.

Jakość zasobów mieszkaniowych

Standard zamieszkiwania obrazuje charakterystyka mieszkań pod względem wyposażenia w instalacje:

Mieszkania zamieszkałe stale wg wyposażenia w instalacje - stan 2002 r.

Wyszczególnienie	Gmina Dolsk	Powiat śremski	Województwo wielkopolskie
% ogółu mieszkań wyposażonych w:			
wodociąg	97,3	99,0	97,9
ustęp	82,4	93,8	91,1
łazienkę	83,7	93,1	89,7
gaz z sieci	----	58,2	49,5
centralne ogrzewanie	73,0	83,4	79,3

Źródło: Ważniejsze dane o podregionach, powiatach i gminach
Urząd Statystyczny w Poznaniu, 2003 r.

Wyposażenie mieszkań w instalacje na tle wyposażenia mieszkań w powiecie śremskim jak również w woj. wielkopolskim nie prezentuje się korzystnie. Poziom wyposażenia mieszkań w instalacje jest niższy niż w otaczającej przestrzeni. Szczególną uwagę zwraca brak zaopatrzenia gminy w gaz z sieci.

Na jakość zasobów mieszkaniowych wpływ ma także wiek ich budowy.

Mieszkania w gminie Dolsk wg czasookresu budowy.

Okres budowy mieszkań	Udział % mieszkań
przed 1945 r.	39%
1945-1970	22%
1970-1988	31%
1989-2002	8%

Źródło: Podstawowe informacje ze spisów powszechnych
Gmina miejsko – wiejska Dolsk 2002
Urząd Statystyczny w Poznaniu

Okazuje się, że na terenie gminy zabudowa bardzo stara zrealizowana przed 1945 rokiem ma bardzo znaczący udział w ogólnych zasobach, bo aż 39%. Natomiast niepokój budzi zaledwie 8% udział w strukturze mieszkań najmłodszych, zrealizowanych po 1989 roku tj. zmianie ustroju społeczno – gospodarczego w kraju. Świadczy to o niskiej intensywności realizacji mieszkań – przeciętnie zaledwie 8 mieszkań rocznie w okresie ostatnich 14 lat. Tak jak w całej gospodarce kraju – budownictwo zostało poddane zasadom rynkowym. W ostatnim okresie realizowana była wyłącznie zabudowa jednorodzinna przez inwestorów prywatnych. Największy ruch budowlany widoczny jest w Dolsku. W pozostałych miejscowościach, nowe realizacje ograniczają się do wymiany starych budynków na nowe lub wprowadzenia zabudowy uzupełniającej.

Na terenie miasta przeważa zabudowa mieszkaniowa charakterystyczna dla małych miasteczek – małe domy mieszkalne wielo i jednorodzinne skupione w staromiejskiej części miasta, przekształcająca się w zabudowę jednorodziną w strefie zewnętrznej miasta.

Natomiast na obszarze wiejskim dominuje zabudowa zagrodowa, zabudowa jednorodzinna ma charakter uzupełniający. Występuje także zabudowa wielorodzinna związana z tradycyjnymi ośrodkami gospodarki wielkotowarowej. Powstała ona w latach 60 i 70 i stworzyła zespoły „blokowiska” o monotonnej brzydkiej architekturze obcej dla krajobrazu wsi.

Bieżące potrzeby mieszkaniowe.

Przy określaniu obecnych potrzeb mieszkaniowych gminy kierowano się zasadą poprawy standardów mieszkaniowych. Rozpatrzono dwa warianty:

- 1) zmniejszenie liczby osób na 1 mieszkanie z aktualnego wskaźnika 4,2 do 3,5 (aktualny wskaźnik dla województwa wielkopolskiego) co wykazuje brak ok. 150 mieszkań.
- 2) zwiększenie zasobów mieszkaniowych gminy z obecnych 262 mieszkania na 1000 mieszkańców do 304 mieszkań na 1000 mieszkańców (średni wskaźnik dla Polski), co wskazuje potrzebę zrealizowania ok. 240 mieszkań.

W okresie perspektywicznym przy wzroście liczby ludności gminy i dalszej poprawie warunków mieszkaniowych należy się liczyć z jeszcze większymi potrzebami w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Oświata i wychowanie

W zakresie oświaty gmina posiada bardzo korzystne wyposażenie w sieć szkół:

- szkołę gimnazjalną w Dolsku,
- 3 szkoły podstawowe o pełnym programie w Dolsku, Masłowie i w Małachowie,
- szkoła podstawowa o niepełnym programie w Ostrowiecznie

Warunki nauczania w gminie są korzystne. Dzieci i młodzież pobiera naukę w systemie jednozmianowym. Przeciętnie na jeden oddział w szkołach podstawowych od 20 uczniów w Dolsku po 6 uczniów w Ostrowiecznie. Więcej uczniów na oddział jest w szkole gimnazjalnej w Dolsku - 24 uczniów /oddział. Lokalizacja placówek szkolnych jest korzystna w stosunku do sieci osadniczej.

W gminie znajduje się 5 przedszkoli z tego 2 przedszkola przy szkołach i 3 przedszkola jako oddzielne obiekty.

Ogólna sytuacja w zakresie wychowania przedszkolnego jest korzystna.

Opieką przedszkolną objętych jest ok. 45% dzieci z grupy wiekowej 3–6 lat.

Ochrona zdrowia

W gminie Dolsk, na terenie miasta znajduje się ośrodek zdrowia pod nazwą Zespół lekarza rodzinnego „Familia” w którym pracuje 2 lekarzy i 1 lekarz stomatolog. Również w mieście znajdują się 2 apteki.

Uwzględniając położenie gminy w pobliżu m. Śrem gdzie istnieje szpital powiatowy z pełnym wyposażeniem medycznym i farmaceutycznym, należy aktualny stan usług związany z ochroną zdrowia uznać za zadowalający.

Usługi bytowe

Wyposażenie miasta i wsi sołeckich w podstawowe usługi bytowe przedstawiono w zestawieniu tabelarycznym.

Najlepiej wyposażoną w usługi jednostką osadniczą jest m. Dolsk oraz następujące wsie: Małachowo, Masłowo, Ostrowieczno, Wieszczyzyn.

5) Wykaz zabytkowych parków

	Miejscowość	Gmina	Rodzaj	Powierz.	Wody	Czas powst.	Nr rejestr.	Stan zachow.	Właściciel	Użytkownik	Dokum.	Uwagi
156	Brzeźnica	Dolsk	krajob.	5,5 ha	2,0 ha	XVIII/XIX w.	2030/A	zaniedbany	Dawid Jan Jezierski	Brzeźnica	ewid.	
157	Lubiatówko	Dolsk	krajob.	2,46 ha	-	XIX/XX w.	1990/A	zaniedbany	RSP Lubiatówko	j.w.	ewid.	
158	Małachowo	Dolsk	krajob.	2,70 ha	-	poł. XIX w.	-	zaniedbany	RSP	j.w.	ewid.	
159	Melpin	Dolsk	krajob.	5,45 ha	0,24 ha	p. XIX w.	1897/A	średni	p. Kajetan Pyrzyński	j.w.	ewid.	
160	Międzychód	Dolsk	krajob.	2,80 ha	0,25 ha	XVIII/XIX w.	1940/A	średni	„Spójnia” sp. z o.o.	j.w.	ewid.	skrzyd.
161	Mszczyszczyn	Dolsk	krajob.	6,28 ha	-	XVIII/XIX w.	2027/A	zaniedbany	RSP	j.w.	ewid.	
162	Ostrowieczko	Dolsk	krajob.	2,62 ha	-	p. XX w.	1946/A	średni	RSP	j.w.	ewid.	
163	Podrzekta	Dolsk	krajob.	1,30 ha	0,07 ha	k. XIX w.	2016/A	zaniedbany	RSP Podrzekta	j.w. ewid.	ewid.	
164	Pokrzywnica	Dolsk	krajob.	3,03 ha	0,10 ha	k. XIX w.	-	średni	AWRSP	T. Goździewicz	ewid.	
165	Rusocin	Dolsk	krajob.	6,73 ha	0,13 ha	poł. XIX w.	1939/A	średni	AWRSP	J. Wierusz-Rusocin	ewid.	
166	Trąbinek	Dolsk	krajob.	0,45 ha	-	II poł. XIX w.	2010/A	zdeprawstow.	RSP Trąbinek	j.w.	ewid.	
167	Wieszczyszczyn	Dolsk	krajob.	2,00 ha	0,04 ha	k. XIX w.	1947/A	dobry	AWRSP		ewid.	

5. Uwarunkowania gospodarcze

5.1. Gospodarka rolna

Uwarunkowania glebowe

Gmina Dolsk charakteryzuje się znaczną przestrzenną zmiennością gleb. Dobre gleby III i IV klas wytworzone na piaskach gliniastych i zalegające na iłach i glinie występują w centralnej i zachodniej części gminy. We wschodniej części gminy przeważają gleby gorsze V i VI klas bonitacyjnych.

Występujące w dolinach torfy i gleby murszowate klas III i IV stanowią użytki zielone.

Bonitacja użytków rolnych na terenie gminy jest następująca:

		Klasy bonitacyjne						Razem	
		II	III a	III b	IV a	IV b	V		VI, VIz
Grunty orne i sady	ha	175	979	742	2069	877	1806	958	7606
	%	2,3	12,9	9,8	27,2	11,5	23,7	12,6	100,0
Użytki zielone	ha		53		640		303	106	1102
	%		4,8		58,1		27,5	9,6	100

Źródło: Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej JUNG wg gmin, Puławy 1981

Z tabeli wynika, że gleby bardzo dobre i dobre tj. kl. II – IVa zajmują nieco ponad połowę (52%) ogółu gruntów ornych gminy. Występują szczególnie we wsiach: Drzonek, Masłowo, Międzychód, Mszczyszyn i Wieszczyżyn, tworząc większe areale tych dobrych gleb.

Wśród użytków zielonych odnotowuje się przewagę klasy IV gleb mułowo-torfowych i murszowych.

Jakość gleb pod względem ich przydatności dla prowadzenia określonych zespołów upraw polowych w gminie Dolsk przedstawia tabela.

Kompleksy rolniczej przydatności gleb w gminie Dolsk

Powierzchnia ogólna gminy w ha	Grunty orne																				
	1. pszenno bardzo dobry		2. pszenno dobry		3. pszenno wadliwy		4. żytnio dobry		5. żytnio dobry		6. żytnio słaby		7. żytnio bardzo słaby		8. zbożowo-pszenno mocny		9. zbożowo-pastewno słaby		Razem		
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha
12476	215	2,8	1074	14,0	725	9,5	1614	21,1	1183	15,4	1503	19,6	1186	15,5	125	1,6	35	0,5	7660	100	

Użytki zielone						Razem użytki rolne	
2 z - średnie		3 z - słabe i bardzo słabe		Razem		ha	%
ha	%	ha	%	ha	%		
766	74,2	266	25,8	1032	100,0	8692	100,0

Źródło: Waloryzacja rolniczej przestrzeni produkcyjnej JUNG wg gmin, Puławy 1981 r.

Najlepsze gleby typu pszenno – buraczanego (kompleksy 1, 2, 3, 8) zajmują prawie 1/3 ogółu gruntów ornych gminy a ściśle ok. 28%. Uprawy uniwersalne prowadzone są na ok. 21% powierzchni gruntów ornych, na glebach kompleksu 4 żytnio bardzo dobrego. Największą powierzchnię (ok. 2800 ha, tj. 36,5%) zajmują kompleksy 5 i 6 na których uprawiane jest głównie żyto i ziemniaki.

Z użytków zielonych wyraźnie przeważa kompleks 2 z (ponad 74% ich powierzchni). Pozostałą część zajmuje kompleks 3z. Są to w szczególności gleby torfowe lub słabo uwilgotnione gleby murszowate.

Uwzględniając dość wysoką zawartość bonitacyjną gleb oraz ich przydatność dla prowadzenia intensywnych upraw polowych należy stwierdzić, że gmina posiada korzystne warunki do rozwoju rolnictwa wysokoprodukcyjnego. Świadczy o tym również stosunkowo wysoki ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, który wg IUNGU-u w Puławach dla gminy Dolsk wynosi 67,5 punktu i jest wielkością zbliżony do średniego wskaźnika dla województwa wielkopolskiego, który wynosi 63,4 pkt.

Jest on również korzystny na tle gmin województwa wielkopolskiego, gdzie wielkości skrajne tego wskaźnika wahają się od 42,3 punktu w gminach Czajków,

Kraszewice (powiat ostrzeszowski) do 94,9 punktu w gminie Pogorzela (powiat gostyński).

Użytkowanie gruntów

Struktura użytkowania gruntów wg stanu na 01.01. 2004 r. w gminie Dolsk przedstawia się następująco:

Forma użytkowania	Miasto		Wieś		Razem	
	ha	%	ha	%	ha	%
Użytki rolne ogółem	455	75,6	8450	71,20	8905	71,38
grunty orne	353	58,6	7072	59,57	7425	59,51
sady	30	5,0	78	0,67	108	0,88
łąki	36	6,0	957	8,06	993	7,95
pastwiska	9	1,5	125	1,06	134	1,08
inne grunty	27	4,5	218	1,84	245	1,96
Lasy	3	0,5	2387	20,10	2390	19,16
Grunty zadrzewione	1	0,2	5	0,04	6	0,05
Wody powierzchniowe	60	9,9	427	3,59	487	3,90
Użytki kopalne	0	-	9	0,06	9	0,07
Tereny komunikacyjne	29	4,8	349	2,93	378	3,03
Tereny osiedlowe	27	4,5	65	0,55	92	0,74
Nieuzytki	27	4,5	176	1,48	203	1,62
Tereny różne	0	-	6	0,05	6	0,05
Ogółem	602	100	11874	100	12476	100

Źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Śremie

W powierzchni ogólnej gminy największy udział mają użytki rolne – ponad 71%, w tym prawie 60% stanowią grunty orne. Łąki i pastwiska zajmują 9% ogólnej powierzchni gminy, przy czym największe ich powierzchnie występują we wsiach Lubiatowo i Mszczyczyn.

Udział lasów i gruntów zadrzewionych wynosi ok. 19% i jest niższy od średniego wskaźnika lesistości dla województwa wielkopolskiego, który kształtuje się na poziomie ok. 26%. Ze względu na liczne występujące jeziora oraz stawy gmina

Dolsk charakteryzuje się stosunkowo wysokim udziałem (ca 4%) wód powierzchniowych, który może być jedynie porównywalny z rejonami większych skupisk jezior w województwie wielkopolskim takimi jak: Pojezierze Międzychodzko – Sierakowskie, okolice Gniezna, Leszna i Wolsztyna.

Stan własności gruntów

Procesem przekształceń i regulacji stosunków własnościowych w rolnictwie gminy Dolsk objęte zostały głównie grunty Kombinat PGR Książ, który posiadał na terenie gminy 3 zakłady rolne w: Wieszczycznie, Rusocinie i Pokrzywnicy. W efekcie zmian własnościowych gruntami tymi dysponuje Agencja Nieruchomości Rolnych od której ziemie te w większości dzierżawią, rzadziej wykupują na własność osoby fizyczne oraz spółki.

Na miejsce istniejących gospodarstw popegeerowskich powstały nowe będące w gestii prywatnych administratorów, dzierżawców lub właścicieli spółek. Są to następujące gospodarstwa:

- Gospodarstwo w Pokrzywnicy o areale ok. 200 ha gruntów rolnych,
- Gospodarstwo w Rusocinie o powierzchni ok. 500 ha,
- PPHiU „Wieszczyżyn” Spółka z o.o. posiada 304 ha gruntów.

Na terenie gminy działalność rolniczą prowadzi również „Spójnia” – Hodowla i Nasiennictwo Ogrodnicze, spółka z o.o. w Nochowcu gm. Śrem, która jest dzierżawcą ok. 70 ha gruntów położonych we wsi Międzychód. Jest to gospodarstwo byłego Przedsiębiorstwa Hodowli i Nasiennictwa Roślin Warzywnych o tej samej nazwie.

Szerokie zmiany nastąpiły w stanie władania gruntami Spółdzielczymi. W 2000 r. rozwiązany został Rolniczy Kombinat Spółdzielczy Dolsk, a majątek w tym szczególnie część gruntów rolnych została odebrana przez członków wkładowych, część sprzedano osobom prywatnym, a 362 ha sprzedano firmie – Zakłady Mięsne „Mróz” Sp. z o.o. z siedzibą w Borku Wlkp.

Przestała istnieć Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Brześnicy. Właścicielami gospodarstwa o pow. 193 ha jest ojciec z synami.

Swoją działalność od 1999 r. na 16 lat zawiesiła Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Małachowie. Grunty (192 ha) dzierżawi osoba fizyczna.

Nadal sektor spółdzielczy reprezentują RSP w: Mórce, Ostrowieczku i Mszczycynie, które łącznie gospodarują na ok. 920 ha gruntów rolnych.

Rolnicy indywidualni gospodarują na ok. 6,5 tys. ha gruntów rolnych, co stanowi 73% ogółu użytków rolnych gminy.

Charakterystyka gospodarki rolnej

Gospodarstwa wielkoobszarowe

Na bazie gruntów i zaplecza gospodarczego po byłym PGR oraz w efekcie procesów restrukturyzacji w gminie Dolsk powstały następujące gospodarstwa:

Gospodarstwo w Pokrzywnicy

Powierzchnia gospodarstwa ok. 200 ha, w tym 185 ha gruntów ornych dzierżawionych z Agencji Nieruchomości Rolnych przez osobę fizyczną.

Na tych gruntach uprawia się przede wszystkim zboża (120 ha) ponadto kukurydzę paszową (40 ha), buraki ćwikłowe (10 ha), rzepak (10 ha), a na pozostałych 5 ha trawy polne.

W zakresie produkcji zwierzęcej prowadzi się głównie hodowlę trzody chlewnej ok. 670 sztuk, a także bydła ok. 80 sztuk.

Gospodarstwo w Rusocinie i Błazejewie

Areał gruntów ok. 493 ha, w tym zdecydowana większość (476 ha) to także grunty dzierżawione. Na około 400 ha gruntów ornych uprawia się głównie zboża (316 ha) oraz kukurydzę paszową (30 ha), rzepak (20 ha), buraki cukrowe (10 ha) i słonecznik (24 ha).

Gospodarstwo prowadzi hodowlę bydła w Rusocinie – 138 sztuk, w tym 70 krów mlecznych, oraz trzody chlewnej w Błazejewie – 252 sztuki w tym 30 loch.

Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe „Wieszczyczyn” Spółka z o.o. (w skrócie PPHiU)

„Wieszczyczyn” Spółka z o.o. jest właścicielem 302 ha gruntów oraz dzierżawcą załedwie ok. 2 ha. Grunty orne zajmują 280 ha, na których uprawia się głównie zboża – 160 ha. W strukturze upraw występują również: rzepak na powierzchni ok. 67 ha oraz buraki cukrowe – 53 ha. Gospodarstwo nastawione jest na hodowlę bydła – ogółem 300 sztuk, w tym 120 sztuk krów mlecznych oraz trzody chlewnej – ok. 2000 sztuk, w tym 140 loch.

Rolnicze Spółdzielnie Produkcyjne

Na terenie gminy istnieją 4 Rolnicze Spółdzielnie Produkcyjne Mszczyszyn: Mórce, Ostrowieczku, Mszczyszynie i Małachowie

Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Mórka (gm. Śrem).

Na terenie gminy Dolsk Spółdzielnia posiada gospodarstwo rolne we wsi Mełpin o powierzchni ok. 225 ha gruntów rolnych. Na gruntach ornych uprawia się:

- zboża - 127 ha,
- kukurydzę - 35 ha,
- buraki cukrowe - 16 ha,
- rzepak ok. - 16 ha

Spółdzielnia prowadzi również hodowlę trzody chlewnej ok. 930 sztuk, w tym 83 lochy.

Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Ostrowieczko

Spółdzielnia prowadzi gospodarstwo na 305 ha, w tym 234 ha to grunty rolne, na których uprawia się głównie zboża (169 ha) a także kukurydzę paszową (50 ha) buraki cukrowe (10 ha) i ziemniaki (5 ha). Oprócz produkcji roślinnej Spółdzielnia także hoduje zwierzęta gospodarskie, do których należy: bydło w ilości ogółem 190 sztuk, w tym 56 krów mlecznych i trzoda chlewna ok. 670 sztuk, w tym 53 lochy.

Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Mszczyszyn

Spółdzielnia gospodaruje na 387 ha gruntów, w tym 259 ha stanowią grunty orne. Grunty orne obsiewa się przede wszystkim zbożem na 164 ha, rzepakiem – 45 ha i kukurydzą – 40 ha. W gospodarstwie Spółdzielni rozwija się hodowla bydła ogółem 400 sztuk, w tym 120 kóz mlecznych oraz trzody chlewnej – 1200 sztuk, w tym 90 loch.

Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Małachowo

Działalność Spółdzielni została w 1999 r. zawieszona na okres 16 lat tzn. do 2015 roku. Spółdzielnię wydzierżawiono osobie fizycznej wraz z gruntami i zabudowaniami gospodarczymi. Jest to gospodarstwo o powierzchni 192 ha ogółem, w tym 149 ha gruntów ornych, na których uprawia się zboża (112 ha), kukurydzę paszową (19 ha), rzepak (10 ha) i buraki cukrowe (8 ha).

Gospodarstwo nastawione jest również na kierunek produkcji zwierzęcej, głównie – bydło ok. 100 sztuk, w tym 35 krów mlecznych i trzody chlewnej 400 sztuk w tym 66 loch.

Pozostałe Spółdzielnie - Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Brześnicy oraz Rolniczy Kombinat Spółdzielczy w Dolsku zostały rozwiązane. Majątek ich w części został odebrany przez członków wkładowych a w części sprzedany osobom prywatnym. Na bazie byłych gruntów Spółdzielczych oraz zaplecza gospodarczego powstały nowe gospodarstwa, których właścicielami są osoby prywatne.

Gospodarstwo Rolne w Brześnicy

Ogólna powierzchnia gospodarstwa wynosi 193 ha. Gospodarstwo prowadzi, podobnie jak wszystkie gospodarstwa wielkoobszarowe gminy, kierunki produkcji roślinno – zwierzęcy. Głównymi uprawami są zboża na 182 ha, a z produkcji zwierzęcej trzoda chlewna – 1100 sztuk w tym 190 loch. W gospodarstwie utrzymuje się także 10 koni jako mała stadnina.

Zakłady Przetwórstwa Mięsnego „Mróz” Sp. z o.o. z siedzibą w Borku Wlkp. - Gospodarstwo w Pince i Kotowie

Prowadzone przy Zakładach Przetwórstwa Mięsnego gospodarstwo rolne posiada areal 362 ha gruntów rolnych. Struktura zasiewów na gruntach ornych przedstawia się następująco:

- zboża – 160 ha,
- kukurydza paszowa – 85 ha,
- rzepak – 24 ha.

Jest ona tak dostosowana by, móc zaspokoić potrzeby żywieniowe utrzymywanego inwentarza. Inwentarz gospodarstwa jest znaczący i obejmuje:

- bydło ogółem 380 sztuk, w tym 160 krów mlecznych (w Pince)
- trzodę chlewna 2177 sztuk w tym 905 loch (w Kotowie).

„Spójnia” Hodowla i Nasiennictwo Ogrodnicze Spółka z o.o. w Nochowiu gm. Śrem.

Gospodarstwo dzierżawi 68 ha gruntów położonych we wsi Międzychód w gminie Dolsk. Nastawione jest na produkcję nasion roślin warzywnych (ogórki, groch, cebula, fasola, bób).

Gospodarstwa indywidualne

Na terenie gminy Dolsk rolnicy indywidualni posiadają ok. 6500 ha użytków rolnych.

Użytkowanie gruntów w gospodarstwach indywidualnych przedstawia się następująco:

Formy użytkowania	Powierzchnia - ha	%
Użytki rolne	6495	93,6
w tym:		
- grunty orne	5730	82,6
- sady	64	0,9
- łąki	640	9,2
- pastwiska	61	0,9
lasy i grunty leśne	149	2,2
pozostałe grunty i nieużytki	291	4,2
Powierzchnia ogółem	6935	100,0

Źródło: Sprawozdanie o użytkowaniu gruntów w gminie Dolsk. Stan – 31 maj 2003 r. (dla GUS-u)

W strukturze użytkowania gruntów rolników indywidualnych największy udział – ok. 94% mają użytki rolne, w tym ok. 83% stanowią grunty orne. Ogółem w gminie Dolsk rolnicy indywidualni prowadzą 841 gospodarstw rolnych powyżej 1 ha. Struktura obszarowa gospodarstw indywidualnych kształtuje się następująco:

Powierzchnia gospodarstw w ha	Liczba gospodarstw	Udział % gospodarstw
1 –2	272	32,3
2 – 5	200	23,8
5 – 7	59	7,0
7 – 10	87	10,3
10 - 15	115	13,7
powyżej 15	108	12,9
Ogółem w gminie	841	100,0

Cechą charakterystyczną struktury gospodarstw jest wysoki udział gospodarstw bardzo małych i małych do 5 ha, łącznie ponad 56%. Wzrosła natomiast bardzo ogólna liczba gospodarstw w porównaniu z 1991 r. która wtedy wynosiła 527 gospodarstw. Pozostała ponad 300 gospodarstw w efekcie przekształceń i transformacji ustrojowych, które znalazły swoje odzwierciedlenie także z dynamicznych zmianach w rolnictwie gminy Dolsk, szczególnie w strukturze gospodarstw.

Mimo iż znacznie zwiększyła się liczba gospodarstw to i tak średnia wielkość gospodarstw nie zmalała a nawet wzrosła nieznacznie i wynosi ok. 8 ha (a w 1991 r. - 7,3 ha), gdyż zwiększeniu uległ ogólny areał gruntów rolnych w gospodarstwach indywidualnych.

Daje się także zauważyć, że ponad 26% stanowią gospodarstwa powyżej 10 ha.

Rozmieszczenie gospodarstw w poszczególnych wsiach wg grup obszarowych przedstawia tabela p.t. „ Indywidualne gospodarstwa rolne....”.

Na terenie gminy największą liczbę gospodarstw posiada miasto Dolsk (101), w tym 78 to gospodarstwa małe do 5 ha. Prawdopodobnie część gospodarstw indywidualnych posiada swój areał gruntów rolnych również poza granicami miasta.

Do wsi, które wyróżniają się większą liczbą gospodarstw należą: Małachowo, Drzonek i Międzychód. W Międzychodzie także jest najwięcej gospodarstw dużych (powyżej 15 ha). Rusocin i Nowieczek wykazują się również największą liczbą gospodarstw dużych.

Indywidualne gospodarstwa rolne wg grup obszarowych w układzie jednostek osadniczych

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba gospodarstw ogółem	Liczba gospodarstw rolnych wg grup obszarowych w ha					
			1-2	2-5	5-7	7-10	10-15	pow. 15
1	Dolsk	101	46	32	5	4	10	4
2	Błazejewo	23	3	7	6	3	3	1
3	Brześnia	16	5	5	3	2	-	1
4	Drzonek	67	20	13	2	16	8	8
5	Kotowo	6	2	3	-	-	-	1
6	Księginki	40	5	17	1	3	11	3
7	Lipówka	28	10	9	2	1	2	4
8	Lubiatowo	54	23	4	3	9	8	7
9	Lubiatówko	6	2	3	-	-	1	-
10	Małachowo	85	25	25	7	15	5	8
11	Mastowo	55	17	11	4	2	14	7
12	Mełpin	48	15	13	4	4	5	7
13	Międzychód	62	14	17	5	6	10	10
14	Mszczyszyn	74	38	12	7	4	6	7
15	Nowieczek	45	10	4	3	7	10	11
16	Ostrowieczno	53	22	7	4	5	9	6
17	Ostrowieczko							
18	Pokrzywnica	16	1	5	1	1	2	6
19	Rusocin	29	4	4	2	1	7	11
20	Trąbinek	18	6	6	-	2	2	2
21	Wieszczyszyn	15	4	3	-	2	2	4
Ogółem gmina		841	272	200	59	87	115	108

Produkcja roślinna i zwierzęca

Ze względu na warunki glebowe na terenie gminy w zasiewach zdecydowanie przeważają zboża, których udział w ogólnej powierzchni zasiewów wynosi ok. 68%. Największą powierzchnię w zbożach zajmują uprawy żyta i pszenżyta ok. 40%. Duży areal zajmuje także uprawa pszenicy, której udział wynosi ok. 17% w strukturze zasiewów.

Poza tym niewielkie udziały w zasiewach mają buraki cukrowe, ziemniaki i rzepak.

W produkcji zwierzęcej wiodącym kierunkiem jest hodowla trzody chlewnej – 29 tys. sztuk w 2002 r.. Przy tak wysokim stanie inwentarza obsada trzody chlewnej na 100 ha użytków rolnych jest również bardzo wysoka i wynosi 326 sztuk.

Drugie miejsce w produkcji zwierzęcej zajmuje hodowla bydła – ok. 3000 sztuk, co daje przeciętną obsadę na 100 ha użytków rolnych – ok. 35 sztuk.

Na terenie gminy prowadzona jest także hodowla owiec, ale w niewielkim wymiarze, łącznie ok. 300 sztuk.

5.2. Pozarolnicza działalność gospodarcza

Od czasu zmian ustrojowo gospodarczych w kraju, w sferze gospodarczej gminy Dolsk zachodzą procesy restrukturyzacji. Efektem przebudowy gospodarki jest zmiana aktywności gospodarczej gminy wyrażająca się przekształceniami w zakresie własności, organizacji, jakości i ilości.

Przebudowę sfery gospodarczej gminy charakteryzuje rynek pracy i działalność podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie REGON.

Od początku lat dziewięćdziesiątych do stanu obecnego obserwuje się znaczny wzrost liczby podmiotów gospodarczych w gminie zarejestrowanych w REGON-ie. Rozwój ten przedstawia poniższe zestawienie.

Lata	Liczba podmiotów gospodarczych REGON
1992	56
1998	225
1999	329
2000	372
2001	388
2002	411

Pod względem aktywności gospodarczej mierzonej liczbą podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców gmina Dolsk na tle powiatu śremskiego i województwa wielkopolskiego w latach 1999 – 2002 wykazuje dużą dynamikę co obrazuje poniższe zestawienie:

Lata	Liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców		
	Gmina Dolsk	Powiat śremski	Województwo wielkopolskie
1999	57	83	85
2000	64	89	90
2001	67	91	92
2002	71	95	96

Dla gminy wzrost wskaźnika aktywności gospodarczej w wymienionych 4 latach wyniósł 25%, natomiast dla powiatu śremskiego i województwa wielkopolskiego był niższy i wyniósł odpowiednio 14%, 13%.

W powiecie śremskim pod względem aktywności gospodarczej gmina zajmuje drugie miejsce.

Struktura własności podmiotów gospodarczych tj. udział sektorów własnościowych w ogólnej liczbie podmiotów gminy - 411 w 2002 r. kształtuje się następująco:

sektor publiczny - podmiotów gospodarczych (w tym 9 w mieście),

sektor prywatny - 396 podmiotów gospodarczych (w tym 150 w Dolsku).

Z tego wynika ewidentnie, że pozarolniczą działalność gospodarczą całkowicie zdominował sektor prywatny, co jest zgodne z kierunkiem polityki państwa. Podmioty gospodarcze sektora prywatnego stanowią ponad 96% (w tym w mieście minimalnie mniej, bo 94%).

Sektor prywatny reprezentowany jest między innymi przez:

	gmina	w tym miasto
- zakłady osób fizycznych	351	128
- spółki osób cywilnych	18	12
- spółki prawa handlowego	6	1
- spółdzielnie	7	--

W sektorze prywatnym zdecydowaną przewagę, tak w gminie ogółem, jak i w mieście wykazują zakłady osób fizycznych, których udziały wynoszą odpowiednio 88,6% i 85,3%. Sferą gospodarczą pozarolniczą charakteryzują także dane z Urzędu Miasta i Gminy, które dotyczą podmiotów gospodarczych rejestrujących swoją działalność w Urzędzie Miasta i Gminy. Są to dane obejmujące wyłącznie zakłady osób fizycznych, nie uwzględniające m.in. spółek prawa handlowego lub spółek cywilnych.

Na koniec 2003 r. w Urzędzie Miasta i Gminy zaewidencjonowanych było 268 podmiotów gospodarczych, a ściśle zakładów osób fizycznych, które w układzie przestrzennym wg sekcji EKD przedstawia tabela „Zakłady osób fizycznych...”.

Z tabeli wynika, że najwięcej podmiotów gospodarczych skoncentrowanych jest w samym Dolsku – prawie 40%. Wśród wsi w tym względzie wyróżniają się: Małachowo (22), Drzonek (18), Masłowo (14), Ostrowieczno (14), Wieszczyżyn (12), Księginki (12) i Lubiatowo (11). W pozostałych wsiach liczba podmiotów gospodarczych kształtuje się poniżej 10.

Pod względem rodzajów działalności największy udział w ogólnej liczbie zakładów osób fizycznych posiadają zakłady związane z usługami. Przedstawia to załączona poniżej tabela.

Zakłady osób fizycznych wg rodzajów działalności w gminie Dolsk – stan 2003 r.

Ogółem - 268 firm	100%
W tym:	
- działalność gospodarcza i budowlana	16,8
- transport	10,1
- handel i gastronomia	26,9
- pozostałe usługi	46,2

Handel, gastronomia wraz z pozostałymi usługami stanowią ok. 73% ogółu firm prowadzonych w gminie.

Jest to korzystna sytuacja ze względu na rolniczo – wycieczkowy charakter gminy.

Zakłady osób fizycznych w układzie przestrzennym wg sekcji EKD w gminie Dolsk stan 2003 r.

Lp.	Nazwa miejscowości	Liczba podmiotów gospodarczych ogółem	Podmioty gospodarcze wg sekcji EKD					
			Przemysł - produkcja	Budownictwo	Transport	Handel i gastronomia	Usługi	Inne
	Dolsk	103	4	7	4	34	29	25
1	Błazejewo	8	-	-	1	3	2	2
2	Brześnia	2	-	-	1	1	-	-
3	Drzonek	18	-	2	2	4	7	3
4	Kotowo	5	-	-	1	1	1	2
5	Księginki	12	2	3	1	2	3	1
6	Lipówka	2	-	1	-	-	1	-
7	Lubiatowo	11	-	1	3	3	4	-
8	Lubiatówko	-	-	-	-	-	-	-
9	Małachowo	22	2	3	6	6	3	2
10	Masłowo	14	-	4	-	3	5	2
11	Melpin	2	-	1	-	1	-	-
12	Międzychód	9	-	2	2	1	2	2
123	Mszczyszyn	9	-	2	1	3	2	1
14	Nowieczek	5	-	-	1	2	1	1
15	Ostrowieczno	14	1	2	2	2	6	1
16	Ostrowieczko	1	-	-	-	-	1	-
17	Pokrzywnica	5	1	1	-	-	2	1
18	Rusocin	10	-	3	-	3	3	1
19	Trąbinek	4	-	1	-	1	1	1
20	Wieszczyszyn	12	-	2	2	2	4	2
	Razem	268	10	35	27	72	77	47

Źródło: Urząd Miasta i Gminy w Dolsku – 2003 r.

5.3. Turystyka i wypoczynek

Gmina posiada bogate zasoby i walory przyrodniczo krajobrazowe stanowiące naturalny potencjał dla rozwoju zagospodarowania gminy.

Największą atrakcyjnością gminy są duże i piękne jeziora. Jest ich 12, a zajmują łącznie powierzchnię ok. 588 ha.

Drugim elementem stanowiącym o atrakcyjności rekreacyjnej gminy są lasy. Zajmują obszar o pow. 2200 ha, stanowiąc 19,2% pow. gminy.

Walory rekreacyjne gminy to urozmaicona rzeźba terenu, zabytkowy układ urbanistyczny miasta oraz liczne zabytki architektury i kultury materialnej.

Zasoby i walory środowiska przyrodniczo – kulturowego są podstawą dla rozwoju różnych form turystyki, wypoczynku i rekreacji związanych:

- z wodą – plażowanie, kąpiele, kajakarstwo, sporty wodne,
- z lasem – spacer, turystyka piesza, zbieranie płodów leśnych,
- z otwartą przestrzenią – turystyka rowerowa, konna, wycieczki przyrodnicze.

Bazą do uprawiania różnych form turystyki i wypoczynku jest istniejące wyposażenie w infrastrukturę turystyczno – wypoczynkową, którą stanowią:

- Ośrodki wypoczynkowe nad jeziorem Dolskim Wielkim, Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji. Ośrodek zlokalizowany jest nad południowym brzegiem jeziora. Dysponuje ok. 200 sezonowymi miejscami noclegowymi w domkach campingowych, domkach letniskowych oraz na polu namiotowym. Ośrodek posiada strzeżone kąpielisko, niewielką przystań żeglugową i odpowiednie zaplecze – stołówkę, boisko sportowe, łaźnię
- Ośrodek szkoleniowo wypoczynkowy w Lubiatowie na 45 stałych miejsc noclegowych.
- Ośrodek szkoleniowo wypoczynkowy Odlewni Żeliwa Śrem w Ostrowiecznie, dysponujący 43 stałymi miejscami noclegowymi.
- Gospodarstwo agroturystyczne w Melpinie na 15 miejsc, stałych miejsc noclegowych.
- Gospodarstwo agroturystyczne w Lubiatówku na 10 miejsc noclegowych.

O atrakcyjności turystycznej i wypoczynkowej gminy świadczy wzrastająca liczba osób korzystająca z bazy noclegowej. Wg danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu liczba korzystających wzrosła z 1180 osób w 2000 r., 1230 osób w 2001 r. do 1320 osób w 2002 r.

Obok obiektów turystycznych i wypoczynkowych na terenie gminy występuje baza sportowa.

Na szczególną uwagę zasługuje zespół sportowy w ramach Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji zlokalizowany w Dolsku przy ul. Kościańskiej. Zespół Sportowy posiada pełnowymiarowe boisko sportowe, korty tenisowe, ogólnodostępną salę gimnastyczną i niezbędne zaplecze do obsługi.

Inną formę zagospodarowania turystycznego stanowią szlaki turystyczne. Obecnie przez obszar gminy prowadzą następujące szlaki:

- a) szlak turystyki pieszej – zielony wiodący z Kościana przez Lubiń leśniczówkę Miranowo a w obszarze Dolsk leśniczówka Brzednia, Lubiatówko, Dolsk, Ostrowieczko, Ostrowieczno, Błazejewo i dalej w kierunku Książa Wlkp, Nowego Miasta do Jarocina,
- b) szlak turystyki rowerowej prowadzący ze Śremu przez Chrzastowo, Dobczyn a w obszarze gminy przez Rusocin – Błazejewo – Ostrowieczno – Dolsk – Lubiatówko - Mełpin do Nochówka i dalej do Śremu,
- c) szlak pieszy i rowerowy „Pagórki Dolskie”, zielony, prowadzący z Dolska przez Ostrowieczko, Ostrowieczno, Brzeźnica – Lipówka – Błazejewo – Trąbinek – Dolsk,
- d) szlak rowerowy „Polnymi drogami”, czarny, prowadzący ze Śremu przez Pyszącą, Wieszczyżyn, Rusocin, Błazejewo – Trąbinek – do Dolska,
- e) szlak rowerowy „Dziesięciu jezior”, czerwony, prowadzący z Dolska przez ul. Podrzektę, Miranowo, Cichowo, Dalewo, Mórka, Lubiatówko, Dolsk.

Obok szlaków turystycznych wyposażeniem rekreacyjnym gminy są również nie zagospodarowane wiejskie kąpieliska w Nowieczku, Lubiatówku, Lubiadowie, w Dolsku, Gawronach, Drzonku.

Rozwijającą się atrakcyjną formą zagospodarowania rekreacyjnego są ośrodki jazdy konnej w Trąbinku i w południowej części m. Dolsk.

Uwzględniając walory przyrodnicze gminy, wyposażenie w infrastrukturę rekreacyjną stwierdza się, że gmina ma możliwości dalszego rozwoju funkcji wypoczynkowo – turystycznej.

Sprzyjające warunki na rzecz rozwoju rekreacji istnieją w środkowym pasie gminy prowadzącym wzdłuż ciągu jezior.

6. Stan systemu komunikacji

System zewnętrznych powiązań drogowych.

Na obszarze gminy nie występują drogi krajowe i międzynarodowe. Głównym powiązaniem komunikacyjnych w skali ponadregionalnej na kierunku: północ - południe jest droga wojewódzka nr 434, relacji: Lubowo-Iwno-Kostrzyn-Kórnik-Śrem-Dolsk-Gostyń-Rawicz, oraz droga wojewódzka nr 437, relacji: Dolsk-Koszkowo. Długość dróg wojewódzkich na terenie gminy Dolsk wynosi 18,032 km. Droga nr 434 przewidziana jest do modernizacji z zastosowaniem parametrów technicznych jak dla drogi klasy GP – droga główna ruchu przyspieszonego. Natomiast dla drogi nr 437 należy utrzymać obecne granice drogi i przyjmować parametry techniczne jak dla drogi klasy G – droga główna.

Pozostałe powiązania komunikacyjne w skali regionu spełnia sieć dróg powiatowych, których długość sumaryczna na obszarze gminy wynosi 62,581 km.

WYKAZ DRÓG POWIATOWYCH NA TERENIE GMINY DOLSK

LP.	NUMER DROGI	PRZEBIEG DROGI	DŁUGOŚĆ ODCINKA
1.	4080 P	Dolsk – Książ Wlkp.	7,950
2.	4082 P	Droga woj.434 – Mchy	10,149
3.	4093 P	Droga woj. 437 – Grabonóg	3,118
4.	4085 P	Nowieczek – Księginki	8,288
5.	4078 P	Droga woj. 434 – Dobczyn	7,405
6.	4070 P	Kadzewo - Konarskie	8,075
7.	3922 P	Bieżyń – Dolsk	3,090
8.	4073 P	Droga woj. 432-Dolsk	7,105
9.	4075 P	Nochówko – Międzychód	2,870
10.	4068 P	Dalewo – Mełpin	1,120
11.	4091 P	Lipówka – Studzianna	3,411
RAZEM:			62,581

WYKAZ DRÓG GMINNYCH – GMINA DOLSK

Lp.	Dotychczasowy numer ewidencyjny drogi	Klasa techniczna drogi	Nazwa i przebieg drogi według obowiązującego wykazu urzędowego	Całkowita długość drogi		Długość drogi z wyłączeniem odcinków administrowanych przez inne zarządy	Obiekty mostowe	Nowy numer ewidencyjny drogi
				km	km			
1	320701	V	BŁAŻEJEWO - GR. GMINY (ŁUGI)	2,270	2,270	-	-	G 602001
2	320702	V	BŁAŻEJEWO – WIEŚ	0,890	0,890	-	-	G 602002
3	320703	V	RUSOCIN – GR. GMINNY (DOBCZYN)	1,120	1,120	-	-	G 602003
4	320704	V	NOWIECZEK - MALINY- BŁAŻEJEWO	2,180	2,180	-	-	G 602004
5	320705	V	TRĄBINEK - NOWIECZEK	2,340	2,340	2/2,0	2/2,0	G 602005
6	320706	V	WIESZCZYCZYN – RUSOCIN	2,510	2,510	3/2,1	3/2,1	G 602006
7	320707	v	WIESZCZYCZYN – NOWIECZEK- RUSOCIN	1 2.370	2,370	2/2,0	2/2,0	G 602007
8	320708	v	DROGA GMINNA NR 320707- NOWIECZEK	1,160	1,160	1/0,5	1/0,5	G 602008
9	320709	v	MASŁOWO – WIESZCZYCZYN	1,850	1,850	1/0,3	1/0,3	G 602009
10	320710	v	WIESZCZYCZYN – DROGA GMIN.NR 32071-	2,010	2,010	1/0,3	1/0,3	G 602010
11	320711	v	DRZONEK - GRANICA GMINY (BINKOWO)	2,630	2,630	3/1,0	3/1,0	G 602011
12	320712	v	DOLSK – KOLONIA LUBIATOWO	2,830	2,830	1/0,5	1/0,5	G 602012
13	320713	v	KOTOWO – TRĄBINEK	2,410	2,410	-	-	G 602013
14	320714	v	TRĄBINEK – MASŁOWO	2,940	2,940	2/0,8	2/0,8	G 602014
15	320715	v	OSTROWIECZKO – BRZEŚNICA	3,860	3,860	-	-	G 602015
16	320716	v	POKRZYWNICA – MSZCZYCZYN HUBY	1,340	1,340	1/0,8	1/0,8	G 602016
17	320717	v	MAŁACHOWO – MSZCZYCZYN	2,540	2,540	2/1,8	2/1,8	G 602017
18	320718	v	MSZCZYCZYN – GRAN. GMINY (KUNOWO)	2,650	2,650	1/1,0	1/1,0	G 602018
19	320719	v	DROGA GMINNA NR 320718 – MAŁACHOWO	1,370	1,370	1/1,0	1/1,0	G 602019
20	320720	v	MAŁACHOWO - GRANICA GMINY (GAJ)	1,440	1,440	2/1,4	2/1,4	G 602020
21	320721	v	KSIĘGNIKI – WIEŚ	0,520	0,520	-	-	G 602021
22	320722	v	DOLSK (GR. MIASTA) - MAŁACHOWO	2,720	2,720	-	-	G 602022
23	320723	v	DOLSK (GR. MIASTA) - GR. GMINY (GAJ)	1,850	1,850	-	-	G 602023
24	320724	v	KOTOWO – LUBIATOWO	3,180	3,180	1/0,5	1/0,5	G 602024
25	320725	v	LUBIATOWO KOLONIA - WIEŚ	0,840	0,840	1/0,8	1/0,8	G 602025
26	320726	v	LUBIATOWO-DROGA GMIN. NR 320712	1,260	1,260	-	-	G 602026
27	320727	v	LUBIATOWO - GR.GMINY (BODZYNIEWO)	2,380	2,380	-	-	G 602027
28	320728	v	MELPIN - DROGA GMIN.NR 3:20727	1,730	1,730	-	-	G 602028
29	320729	v	BODZYNIEWO (GR.GM.) – GR. GM.(MÓRKA)	0,880	0,880	2/1,1	2/1,1	G 602029
RAZEM				58,070	58,070	27/17,9		

Uliczna sieć drogowa w mieście

Jedyną drogą administrowaną przez Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich na terenie miasta Dolsk jest droga nr 434 przebiegająca przez jego tereny na kierunku północ-południe. Odcinki drogi w części północnej miasta i południowej posiadają odpowiednie parametry drogi wojewódzkiej. Natomiast dla odcinka środkowego przebiegającego przez tereny zabudowy śródmiejskiej i przesmyku pomiędzy jeziorami Dolskim Wielkim i Dolskim Małym nie można zapewnić odpowiednich parametrów. W związku z powyższym oraz rosnącym natężeniem ruchu na drodze wojewódzkiej, koniecznością staje się realizacja alternatywy przebiegu tego odcinka drogi w postaci planowanej obwodnicy po wschodniej stronie terenów śródmieścia.

Powiązania komunikacyjne z pozostałymi kierunkami realizowane są na terenie miasta za pomocą sieci dróg – ulic gminnych i lokalnych.

WYKAZ DRÓG GMINNYCH – MIASTO DOLSK

ZESTAWIENIE NAZW ULIC

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| - PODGÓRNA | - POCZTOWA |
| - RYBARSKA | - KOŚCIAŃSKA |
| - GARNCARSKA | - GOSTYŃSKIE PRZEDMIEŚCIE |
| - ŚREMSKIE PRZEDMIEŚCIE | - KOŚCIELNA |
| - POLNA | - PLAC WYZWOLENIA |
| - GAJOWA | - PODRZEKTA |
| - SZKOLNA | - WIDOKOWA |
| - POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH | - ŚW. DUCHA |
| - 9 MAJA | - WCZASOWA |
| - AKACJOWA | - AZALIOWA |
| - LIPOWA | - RÓŻANA |
| - OGRODOWA | - KONWALIOWA |
| - TOPOŁOWA | - JAŚMINOWA |
| - KRUPCZYN | - IRYSOWA |
| - BRZozowa | - MALWOWA |

Linia kolejowa

Jedyna linia kolejowa relacji: Czempin - Śrem - Książ Wlkp. – Jarocin jest nieczynna. Dworzec kolejowy zlokalizowany jest w odległości ok. 1 km na północny wschód od Wieszczyzna.

7. Uwarunkowania rozwoju infrastruktury technicznej

7.1. Zaopatrzenie w wodę

Stan istniejący

Na terenie gminy istnieje 8 ujęć wody i 8 stacji uzdatniania wody. Woda dostarczana jest do 1200 przyłączy domowych przy pomocy czterech wodociągów grupowych i czterech wodociągów lokalnych obsługujących poszczególne miejscowości w oparciu o następujące ujęcia i stacje uzdatniania wody:

- a) Dolsk – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Trąbinek, wydajność 75 m³/h; obsługuje miejscowości: Dolsk, Trąbinek, Ostrowieczko, Ostrowieczno, Błażejewo, Lubiatowo, Melpin, Kotowo oraz Włoskiejewice i Ługi w gminie Książ Wlkp. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest gmina. Stan techniczny wodociągu dobry.
- b) Wieszczyzn – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Wieszczyzn, wydajność 48 m³/h; obsługuje miejscowości: Wieszczyzn, Rusocin, Drzonek, Masłowo, Nowieczek. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest gmina. Stan techniczny wodociągu dobry.
- c) Małachowo – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Małachowo, wydajność 24 m³/h; obsługuje miejscowości: Małachowo, Pokrzywnica, Księginki. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest gmina. Stan techniczny wodociągu dobry.
- d) Gawrony – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Gawrony, wydajność 18m³/h; obsługuje miejscowości: Gawrony i Międzychód. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest gmina. Stan techniczny wodociągu dobry.
- e) Lubiatówko – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Lubiatówko, wydajność 11m³/h; obsługuje miejscowość Lubiatówko. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest ZPM Mróz. Stan techniczny wodociągu zły, ujęcia na wyczerpaniu.
- f) Lipówka – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Lipówka, wydajność 5m³/h; obsługuje miejscowość Lipówka. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest p. Mikołajczak. Stan techniczny wodociągu zły.

- g) Brzeźnica – ujęcie i stacja wodociągowa – Brzeźnica, wydajność 6 m³/h; obsługuje miejscowość Brzeźnica. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest osoba prywatna. Stan techniczny wodociągu niezadowalający.
- h) Mszczyszyn - ujęcie i stacja wodociągowa – Mszczyszyn, wydajność 10 m³/h; obsługuje miejscowość Mszczyszyn. Właścicielem ujęcia i wodociągu jest osoba prywatna.

Dwa ujęcia w gminie posiadają strefę pośredniej ochrony sanitarnej, są nimi ujęcia w Małachowie i Gawronach.

Ujęcia w Trąbinku i Wieszczyzynie mają wyznaczone jedynie bezpośrednie strefy ochrony sanitarnej, ze względu na umiejscowienie ujęć w lasach i głębokość ujęcia ponad 150 m.

Łączna długość sieci wodociągowej wynosi 90 km. Stopień zwodociągowania gminy wynosi 99%, a stan sieci określa się jako dobry dla wodociągów grupowych, natomiast niezadowalający dla sieci lokalnych, bazujących na ujęciach popegeerowskich (obecnie w rękach prywatnych). Sieć ta jest w złym stanie technicznym, a jakość i wydajność istniejących ujęć wody nie pozwala na przyłączenie nowych użytkowników, co stanowi istotny hamulec rozwoju tych miejscowości.

Sytuacja gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę jest niezadowalająca, co może powodować ograniczenia dla rozwoju gospodarczego, co nasuwa następujące wnioski:

- na terenie gminy funkcjonują dobrze rozwinięte ale rozproszone i niezintegrowane systemy zaopatrzenia w wodę, oparte o dużą liczbę lokalnych ujęć wody,
- istniejące obiekty gospodarki wodnej są w nie najlepszym stanie technicznym i nie zaspokajają w pełni potrzeb mieszkańców i jednostek produkcyjnych zlokalizowanych na terenie gminy,
- lokalne wodociągi są w rękach prywatnych, ich stan techniczny jest zły, ze względu na brak rezerw w przepustowości nie zapewniają możliwości przyłączenia nowych odbiorców,
- część ujęć wody nie posiada rezerw eksploatacyjnych lub wyczerpują się (Lubiatówko).

Ogólny bilans zasobów wody na terenie gminy jest dodatni.

7.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Obecnie jedynie miasto Dolsk jest częściowo skanalizowane. Budowę kanalizacji sanitarnej w mieście rozpoczęto w 2000 r. Istniejąca sieć kanalizacyjna oparta jest na systemie grawitacyjno-ciśnieniowym, wyposażonym w dwie pompownie strefowe zlokalizowane przy ulicy Kościańskiej i ulicy Św. Ducha. Ogólna długość kanalizacji sanitarnej wynosi 5,2 km. Do systemu kanalizacji podłączonych jest 116 gospodarstw przy pomocy 87 przyłączy o długości 705 m.

Ścieki odprowadzane są do biologicznej oczyszczalni ścieków Bioblok, typ B-200, oddanej do użytku w 1998 r. Wydajność maksymalna tej oczyszczalni wynosi 256 m³/d przy średniej mocy przerobowej 178 m³/d. Wielkość oczyszczalni obliczona zgodnie z Rozp. Min. Środ. z dnia 29 listopada 2002 r. o najwyższych dopuszczalnych składnikach zanieczyszczeń wynosi obecnie 757 RLM. Obecnie do oczyszczalni trafia około 50 m³/d ścieków, co stanowi 28% jej możliwości.

Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest jezioro Dolskie Wielkie.

Pozostałe jednostki osadnicze na terenie gminy nie posiadają systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków. Nie rozwiązany pozostaje problem utylizacji ścieków poprodukcyjnych (gorzelnia w Pokrzywnicy, zakłady mięsne w Dolsku), które powinny być podczyszczane na terenie zakładów w urządzeniach podczyszczających ze względu na swój skład biochemiczny. Ścieki te nie poddane procesom wstępnego podczyszczenia zakłócają także funkcjonowanie oczyszczalni ścieków komunalnych.

Stan gospodarki ściekowej na terenie gminy jest bardzo zły, stanowi zagrożenie dla środowiska naturalnego i dalszego rozwoju gminy. Wynika to z następujących przyczyn:

- brak systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych i poprodukcyjnych obejmuje całe obszary jednostek osadniczych,
- bardzo wysoki stopień zwodociągowania gminy powoduje stały wzrost zużycia wody i ilości odprowadzanych ścieków,
- brak systemów podczyszczania ścieków poprodukcyjnych w zakładach zlokalizowanych na terenie gminy.

7.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przez obszar gminy przebiegają tylko linie energetyczne napowietrzne średniego napięcia SN-15 kV i niskiego napięcia.

Ponadto występują stacje transformatorowe 15/0,4 kV zaopatrujące istniejące obiekty.

Dla linii energetycznych napowietrznych średniego napięcia należy zachować 15 metrowy pas wolny od zabudowy (po 7,5 m od osi linii).

Gmina Dolsk położona jest w strefie korzystnych warunków wiatrowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, którym sprzyjają obowiązujące przepisy prawne (polskie oraz Unii Europejskiej) będące podstawą do rozwoju odnawialnych źródeł energii.

7.4. Zaopatrzenie w gaz

Przez obszar gminy przebiegają gazociągi magistralne wysokiego ciśnienia:

- a) gazociąg w/c średnicy 500 mm Krobia-Śrem-Poznań-Szczecin, dla którego strefa ochronna wynosi 100,0 m (po 50,0 m od osi w obie strony), przesyłający gaz Gz-35; rok budowy 1971;
- b) gazociąg w/c średnicy 200 mm Drzonek-Jarocin, przesyłający gaz Gz-41,5, dla którego strefa ochronna wynosi 50,0 m (po 25,0 m od osi w obie strony); rok budowy 1976;
- c) gazociąg w/c średnicy 150 mm Drzonek-Kościan, przesyłający gaz Gz-35, dla którego strefa ochronna wynosi 50,0 m (po 25,0 m od osi w obie strony); rok budowy 1974.

Na terenie gminy występują także dwie stacje ochrony katodowej:

- SOK Błazejewo, odboczka na Jarocin, gazociąg w/c 200 mm;
- SOK Trąbinek, gazociąg w/c 500 mm;

od których należy zachować strefy ochronne o promieniu 30,0 m od miejsc uziomu.

Przepisy szczegółowe obowiązujące dla powyższych gazociągów to:

- BN-71/8976-31 Odległości bezpieczne gazociągów wysokiego ciśnienia ułożonych w ziemi;
- BN-71/8976-30 Skrzyżowania gazociągów wysokiego ciśnienia ułożonych w ziemi.

7.5. Gospodarka odpadami

Gmina Dolsk posiada składowisko odpadów komunalnych, w miejscowości Pokrzywnica na działkach o numerach ewidencyjnych: 27, 28, 28/2 i 29 o łącznej powierzchni 2,9950 ha. Zlokalizowane zostało zgodnie z zapisem miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dolsk na obszarze oznaczonym jako symbol 1 NU w miejscowości Pokrzywnica.

Składowisko jest wyposażone w kwaterę – pojemność całkowita wynosi 15.725 m³.

Składowisko wybudowane zostało w roku 1993.

Dno kwatery oraz skarpy uszczelniono folią PEHD produkcji austriackiej o grubości 1 mm.

Drenaż odwadniający wykonano z rur przez środek kwatery z odprowadzeniem do studni zbiorczej wykonanej z kręgów betonowych o średnicy 1400 mm. Zainstalowano dwa piezometry.

Składowisko wyposażone jest w budynek socjalny typu barakowozu i ustęp suchy, trzy boksy dla składowania surowców wysegregowanych, plac manewrowy o nawierzchni żuźlowej. Do składowiska doprowadzona jest energia elektryczna.

Składowisko jest opłotowane siatką i obsadzone pasem zieleni z drzew sosny. Składowisko po roku 2005 zostanie zamknięte i poddane rekultywacji w formie zalesienia.

8. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

W Studium uwzględniono następujące, wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zadania służące realizacji publicznych celów ponadlokalnych:

- realizację obwodnicy m. Dolska w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434,
- dostosowanie do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), drogi nr 434 od węzła Kleszczewo na autostradzie A-2 poprzez Kórnik, Śrem, Gostyń, Rawicz,
- realizację planowanego zbiornika retencyjno-dolinowego „Wieszczyczyn” w zlewni cieków Dobrzyn-Chrzastowo
- podpiętrzenie zbiornika jeziorowego – J. Grzymisławskiego

- objęcie ochroną prawną obszarów o specjalnych walorach: utworzenie Parku Krajobrazowego na Pojezierzu Krzywińsko-Dolskim.

Zbiornik WIESZCZYCZYN

Proponowany zbiornik retencyjny może powstać w wyniku przegrodzenia doliny Kanału Dobrzyń Chrzastowo – zaporą zlokalizowaną od strony południowej, równoległą do linii kolejowej Śrem – Jarocin. W dolinie, stanowiącej czaszę zbiornika o długości 2,5 km ciągnącej się od linii kolejowej Śrem-Jarocin do wsi Rusocin – w największym procencie występują grunty orne, następnie łąki i pastwiska. Prawie nie występują lasy.

Czaszę zbiornika przecinają również dwie drogi tj. droga łącząca miejscowość Wieszczyczyn z miejscowością Rusocin i droga Nowieczek-Rusocin. Drogę Nowieczek – Rusocin przewidziano do przebudowy.

Przewiduje się, że zbiornik będzie wykorzystany dla celów rolniczych, dla nawodnień upraw i łąk, na gruntach przyległych do obu jego brzegów.

CZĘŚĆ III

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy

1.1. Cele rozwoju

Rozpoznanie sytuacji społecznej gminy, stan środowiska przyrodniczego, jakości życia mieszkańców oraz poziomu rozwoju gospodarczego stanowi podstawę do określenia strategicznych celów rozwoju gminy. Za główne cele strategiczne rozwoju gminy uznaje się:

- zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańcom zaspakajając ich aspiracje w sferze mieszkaniowej, socjalnej, kulturalnej, zdrowotnej i organizacji życia codziennego,
- zapewnienie warunków do zrównoważonego rozwoju w sferze społecznej, gospodarczej, technicznej w pełnej harmonii ze środowiskiem przyrodniczym.

W odniesieniu do przestrzeni gminy strategiczne cele rozwoju formułują się następująco:

- kontynuacja działań na rzecz czystości środowiska i ochrony krajobrazu
- kształtowanie struktur funkcjonalnych zgodnie z predyspozycjami środowiska z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań,
- wykształcenie miejsko-gminnego centrum usługowego jako elementu krystalizującego strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy a jednocześnie stanowiącego miejsce integracji społecznej,
- kształtowanie rozwoju gospodarczego w sposób bezkolizyjny i przyjazny względem środowiska,
- zapewnienie poprawy wyposażenia w infrastrukturę techniczną, szczególnie podjęcia działań zmierzających do poprawy gospodarki wodno-ściekowej oraz zaopatrzenia gminy w sieć gazową,
- poprawa układu komunikacyjnego gwarantującego prowadzenie ruchu tranzytowego poza terenem zurbanizowanym miasta,
- rozwijanie bazy wypoczynkowo-rekreacyjnej jako ważnego sektora gospodarczego o znaczeniu ponadlokalnym,
- podjęcie działań na rzecz realizacji bazy uzdrowiskowo-wypoczynkowej poprzez wykorzystanie leczniczych zasobów borowin.

1.2. Strefy funkcjonalno-krajobrazowe

Dla określenia zasad rozwoju gminy wprowadzono umowny podział przestrzeni gminy na strefy funkcjonalno-krajobrazowe, wydzielając 7 kategorii obszarów, dla których wskazano stosowne formy ochrony i gospodarowania, niezbędne działania związane z utrzymaniem pożądanej kondycji tych obszarów oraz wskazano kierunki rozwoju przestrzennego.

Wydzielono następujące strefy:

- A – strefa miejska mieszkaniowo-usługowa
- B – strefa środowiskotwórcza i rekreacyjna
- C – strefa intensywnej gospodarki rolnej
- D – strefa uzdrowiskowo-leśna
- E – strefa gospodarki leśnej i rolnej
- F – strefa rolnicza z aktywnością gospodarczą wzdłuż dróg wojewódzkich
- G – strefa rolniczo-rekreacyjna

Strefa A – miejska, mieszkaniowo-usługowa

Główną funkcją strefy jest mieszkalnictwo i ponadlokalne usługi w zakresie administracji, szkolnictwa, ochrony zdrowia, sportu oraz funkcje wypoczynkowo-turystyczno-uzdrowiskowe.

Funkcje uzupełniające to: mieszkalnictwo pensjonatowe i zróżnicowana działalność gospodarcza o charakterze nieuciążliwym.

Strefa B – strefa środowiskotwórcza i rekreacyjna

Główną funkcją strefy jest ochrona atrakcyjnego potencjału przyrodniczego i rozwój funkcji wypoczynkowo-turystycznych. Preferowane kierunki to – ekoturystyka, rehabilitacja, wypoczynek związany z wodą.

Funkcją uzupełniającą jest tradycyjne mieszkalnictwo na terenach wiejskich i ekstensywne rolnictwo.

Strefa C – strefa intensywnej gospodarki rolnej

Funkcją wiodącą jest gospodarka rolna w oparciu o gleby wysokich klas bonitacyjnych. Preferowany kierunek to produkcja zdrowej żywności oraz specjalistyczne formy gospodarowania: sadownictwo, szkółkarstwo, warzywnictwo.

Funkcje uzupełniające – mieszkalnictwo siedliskowe i jednorodzinne.

Strefa D – strefa uzdrowiskowo-leśna

Funkcją wiodącą jest rozwój lecznictwa uzdrowiskowego w oparciu o zasoby złóż leczniczych borowin.

Wskazana ekstensywna gospodarka leśna z uwagi na ochronę potencjału przyrodniczego. Funkcją uzupełniającą jest agroturystyka, mieszkalnictwo pensjonatowe i tradycyjne mieszkalnictwo na terenach wiejskich.

Strefa E – strefa gospodarki leśnej i rolnej

Funkcją wiodącą jest gospodarka leśna i rolna na atrakcyjnym krajobrazowo terenie, stąd wskazane ekstensywne użytkowanie lasów i ekologiczne formy gospodarki rolnej.

Funkcją uzupełniającą jest agroturystyka i rozwój sportów zimowych z uwzględnieniem ochrony potencjału przyrodniczego.

Charakter uzupełniający ma tradycyjne mieszkalnictwo zagrodowe z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej.

Strefa F – strefa rolnicza z aktywnością gospodarczą wzdłuż dróg wojewódzkich

Główną funkcją jest gospodarka rolna w oparciu o wielkoprzestrzenny areal i rozwój zróżnicowanej działalności gospodarczej wzdłuż dróg wojewódzkich i w obszarach zainwestowania wsi.

Funkcje uzupełniające to mieszkalnictwo, usługi i obsługa podróżnych przy trasie.

Strefa G – strefa rolniczo-rekreacyjna

Główną funkcją jest tradycyjna gospodarka rolna i zróżnicowane formy wypoczynku indywidualnego, zwłaszcza mieszkalnictwo letniskowe.

Uzupełniającą funkcją jest działalność gospodarcza o profilu usługowo-produkcyjnym oraz tradycyjne mieszkalnictwo zagrodowe i jednorodzinne.

1.3. Funkcje gminy

Przyjmuje się jako podstawę rozwoju gminy zasadę zrównoważonego rozwoju wszystkich elementów struktury przestrzennej gminy.

Kontynuacja rozwoju gminy nastąpi w kierunku podnoszenia jakości życia mieszkańców, ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz rozwijania

funkcji aktywizujących na wskazanych terenach, zgodnie z zapotrzebowaniem społecznym i gospodarczym.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy zawierać się będą w przygotowaniu terenów przeznaczonych na realizację zadań własnych Gminy, na wyznaczeniu terenów dla rozwoju jej funkcji ponadlokalnych i lokalnych oraz na udostępnianiu różnorodnej oferty terenów inwestycyjnych:

- 1) terenów warunkujących rozwój głównych funkcji gminy:
 - c) terenów mieszkaniowych z niezbędnym zapleczem usługowym,
 - d) terenów usług wypoczynku i rekreacji,
 - e) terenów działalności gospodarczej, drobnego przemysłu i drobnej wytwórczości;
- 2) terenów służących rozwojowi jednostek osadniczych odpowiednio do ich trendów rozwojowych;
- 3) terenów przeznaczonych na rozwój infrastruktury technicznej w skali całej gminy i dla celów ponadlokalnych.

W oparciu o potencjał środowiska przyrodniczego, zasoby społeczne i gospodarcze oraz w oparciu o tereny rozwojowe określa się rozwojowe funkcje gminy, aktywizujące jej sferę społeczną, gospodarczą i przestrzeń:

- ochrona i utrzymanie potencjału przyrodniczego gminy,
- intensywna produkcja rolna i rolnictwo ekologiczne,
- wypoczynek, turystyka, sport i potencjalne leczenie uzdrowiskowe,
- zróżnicowana działalność gospodarcza.

Funkcjami uzupełniającymi są mieszkalnictwo i gospodarka rybacka.

Przyjęte funkcje gminy są kontynuacją funkcji dotychczasowych z tym, że ulegają przewartościowaniu i znacznej aktywizacji z uwagi na uwzględnienie czynników determinujących ich rozwój oraz ukierunkowaniu na zrównoważony rozwój struktury przestrzennej gminy i ochronę krajobrazu.

Ochrona i utrzymanie potencjału przyrodniczego gminy

Przewiduje się ochronę unikatowych i charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego poprzez ustanowienie statusu Specjalnego Obszaru Ochrony NATURA 2000.

Wskazane jest dążenie do osiągnięcia stanu równowagi ekologicznej poprzez różnorodne działania, między innymi:

- likwidację skutków zaistniałych zmian w rzeźbie terenu (rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych),
- przeciwdziałanie postępującym procesom erozyjnym i umacnianie zboczy i skarp,
- wzmocnienie środowiskotwórczej szaty roślinnej – zalesianie, zadrzewianie,
- osiągnięcie przez wody powierzchniowe normatywnych klas czystości – objęcie systemem kanalizacyjnym wszystkich jednostek osadniczych.

Intensywna produkcja rolna oraz rolnictwo ekologiczne

Na całym obszarze gminy, a zwłaszcza poza terenami przeznaczonymi pod rozwój przestrzenny jednostek osadniczych i terenami wskazanymi pod rozwój funkcji aktywizujących gminę, przewiduje się kontynuację, a następnie rozwój produkcji rolnej. Terenem predysponowanym do intensyfikacji funkcji produkcji rolnej jest północny obszar gminy, obejmujący rolniczą przestrzeń produkcyjną najwyższej jakości.

W centralnej części gminy, w obszarze zasługującym do objęcia ochroną systemową NATURA 2000, wskazane jest preferowanie nowoczesnego rolnictwa z dużym udziałem produkcji żywności ekologicznej.

Produkcja żywności ekologicznej to nowy i najbardziej odpowiedni kierunek produkcji rolniczej w gminie, która posiada środowisko dobrej jakości i w związku z tym ma predyspozycje dla rozwoju tej specjalizacji.

Oprócz kontynuacji wielokierunkowego profilu dotychczasowej produkcji rolnej, należy preferować kierunki zapomniane: sadownictwo, plantacje krzewów jagodowych, uprawę ziół, roślin dawnych kultur oraz rozwijać hodowlę pszczół towarzyszącą rolnictwu ekologicznemu.

Należy także rozwinąć przetwórstwo rolnicze na bazie rolnictwa ekologicznego.

Koniecznym jest wzbogacenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne celem poprawy potencjału przestrzeni rolnej.

Wypoczynek i turystyka i potencjalne leczenie uzdrowiskowe

Funkcja wypoczynkowo-turystyczna o znaczeniu ponadlokalnym ma duże znaczenie dla perspektywnego rozwoju gminy i wzrostu jej aktywności.

Walory środowiska przyrodniczego i atrakcyjny krajobraz gminy umożliwiają dalszy rozwój funkcji wypoczynkowo-turystycznej. Szczególnie predysponowana do rozwoju środkowa równoleżnikowa strefa związana z ciągiem Jezior Dolskich oraz kompleksem leśnym we wschodniej części gminy.

Na terenach predysponowanych do rozwoju funkcji rekreacyjnych przewiduje się wzrost zagospodarowania związane z wypoczynkiem pobytowym w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania i nowych, zidentyfikowanych możliwości.

Z innych form aktywnego wypoczynku przewiduje się rozwój turystyki pieszej, rowerowej i konnej w powiązaniu z sąsiadującymi gminami.

Przewiduje się także rozwój sportów wodnych.

W związku z posiadanymi zasobami złóż borowinowych przewiduje się możliwość realizacji kompleksu leczniczo-rehabilitacyjnego z usługami towarzyszącymi i zapleczem w formie mieszkalnictwa pensjonatowego na terenie Lubiatówka i Dolska.

Jako potencjalne tereny lokalizacji wskazuje się wsie Błazejewo, Nowieczek, Rusocin w obrębie zabudowy wsi.

Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe do rozwoju funkcji wypoczynkowej wskazuje się następujące jednostki: Gawrony, Lubiatówko, Pinka, Trąbinek, Brzeźnica, Lipówka.

Z r ó ż n i c o w a n a d z i a ł a l n o ś ć g o s p o d a r c z a

Na obszarze miasta i terenach wiejskich przewiduje się rozwój działalności gospodarczej o zróżnicowanym charakterze branżowo-produkcyjnym, wytwórczym, usługowym, obsługowo-naprawczym.

Oczywiście należy kontynuować wszelkie dotychczasowe branże gospodarcze, a przede wszystkim wprowadzać nowe kierunki i dziedziny z wykorzystaniem miejscowych surowców m. in. piaski.

Szczególnie wskazany jest rozwój działalności o charakterze około rolniczym, t.j. działalności związanej z obsługą rolnictwa, przetwórstwem płodów rolnych, magazynowaniem i zbytem.

Mając na względzie preferowany trend aktywizacji gospodarczej w kierunku rozwoju wielofunkcyjnej wsi – stwarza się przestrzenne możliwości rozwojowe dla pozarolniczej aktywności gospodarczej jednostek osadniczych.

Umożliwia się rozwój aktywności gospodarczej o charakterze drobnej działalności małego i średniego biznesu na terenie wsi Kotowo, Pokrzywnicy, Małachowa, Mszczyczyna i Pokrzywnicy. Rozwój zróżnicowanej działalności gospodarczej zabezpiecza się także na terenie miasta. Działalność gospodarcza powinna się rozwijać z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa dla środowiska przyrodniczego i bezkolizyjności dla środowiska społecznego.

M i e s z k a l n i c t w o

Funkcja mieszkaniowa to również rozwojowa funkcja gminy, która także może być podstawą budowania dobrobytu w gminie.

Rozwój mieszkalnictwa, a zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uznaje się za jeden z ważnych kierunków rozwoju gminy.

W Studium wyznaczono bogatą ofertę przestrzenną, która służyć będzie zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ludności gminy, a także stanowić będzie ofertę dla zainteresowanych z zewnątrz.

Przewiduje się możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej o różnym charakterze i formach architektonicznych i zróżnicowanym stopniu intensywności.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozwijać się będzie przede wszystkim na nowo wyznaczonych terenach rozwojowych miasta i terenach wiejskich.

Większe tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone zostały na terenie miasta oraz we wsiach: Lubiatówko, Masłowo, Nowieczek, Ostrowieczno, Małachowo, Drzonek. W pozostałych jednostkach również przewiduje się tereny zabudowy mieszkaniowej – uzupełniającej.

W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej zabezpieczono rozwój usług podstawowych, nieuciążliwych oraz przewiduje się lokalizację usług na wydzielonych działkach.

G o s p o d a r k a r y b a c k a

Przewiduje się kontynuowanie gospodarki rybackiej z uwzględnieniem rozwoju funkcji wypoczynkowej.

2. Zasady ochrony przyrody i środowiska

2.1. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy

- Uznaje się tereny stanowiące o przyrodniczej i krajobrazowej tożsamości gminy Dolsk, to tereny kwalifikowane do europejskiej Strefy Obszarów Chronionych (SOO) –NATURA 2000, składające się z obszarów bogatej rzeźby, kompleksów leśnych, akwenów, łąk, zarośli za wyłączone z intensyfikacji urbanistycznej. Dopuszcza się tu wszystkie formy gospodarowania i użytkowania terenów pod warunkiem zachowania zgodności z wymogami środowiska przyrodniczego.
- Tereny krajobrazu rolniczego przylegające do terenów obniżeń jeziorowych winny być uzupełnione zadrzewieniami śródpolnymi zgodnie z ideą D. Chłapowskiego, które pełnią rolę wiatrochronną, glebochronną, ekologiczną i krajobrazową.
- Z uwagi na zaliczenie prawie całego obszaru gminy do Obszarów Przyrodniczo–Wrażliwych należy ograniczać stosowanie w agrotechnice nawozów chemicznych i chemicznych środków ochrony roślin oraz stosowania naturalnych nawozów bez ograniczeń.
- Produkcję hodowlaną należy rozwijać metodami tradycyjnymi w oparciu o miejscowe zaplecze paszowe i wykorzystanie nawozów naturalnych.
- Tereny zboczowe, krawędziowe, pagórkowate należy zagospodarowywać w sposób przeciwdziałający erozji wprowadzając uprawy sadownicze, plantacje krzewów owocowych, szkółki drzew i krzewów, pasy zadrzewień ochronnych o kierunkach prostopadłych do przeważających kierunków wiatrów.
- Unikalne formy terenu, które mogą służyć funkcji naukowo-dydaktycznej i stać się atrakcją turystyczną gminy takie jak „stożek sandrowy”, „Brama lodowcowa Włociejewicka”, „Pagórki czołowomorenowe k/Ostrowieczna” winny być chronione przed dewastacją krajobrazową, z zakazem jakiegokolwiek eksploatacji surowcowej na tym terenie.

- Zlewnie Jezior winny być poddane szczególnej ochronie, z zakazem stosowania nawozów mineralnych, chemicznych środków ochrony roślin, wylewania gnojowicy, dużych dawek nawozów naturalnych.
- Absolutny zakaz odprowadzania ścieków komunalnych, technologicznych, deszczowych z terenów dróg i parkingów - wprost do jezior.
- Akweny winny być otoczone co najmniej 100-metrowymi strefami biologicznych barier ochronnych będącymi użytkami zielonymi, bagnami, zadrzewieniami i zakrzewieniami z ogólnodostępnym dojściem do brzegu i przejściem wzdłuż brzegu.
- Wszystkie jeziora powinny być zbadane pod kątem możliwości przyjęcia ładunku zanieczyszczeń bez wpływu na procesy samooczyszczania się wody.
- Specjalnego podejścia wymaga ustalenie prac ratunkowych w odniesieniu do J. Dolskiego Wlk. w nawiązaniu do programu kanalizacji miasta Dolska.
- Należy ustalić wymogi korzystania z jezior dla potrzeb gospodarki rybackiej, wędkarstwa, dla celów kąpieliskowych oraz wymogi i potrzeby dla produkcji ryb w stawach hodowlanych.
- Obszary gospodarki leśnej, w obrębie projektowanej sieci NATURA 2000, winny w większym stopniu przekształcać się w lasy o statusie ochronnym z uwagi na nadrzędną ich rolę środowiskotwórczą nad gospodarczą.
- Unikalne zasoby leczniczych złóż borowinowych winny być chronione przed jakimikolwiek przedsięwzięciami szkodliwymi oraz chronione przed zmianą stosunków wodnych, melioracjami, piętrzeniami wód, mogącymi mieć wpływ na zachowanie właściwości tych surowców.
- Należy podjąć działania w kierunku waloryzacji parków wiejskich w uzgodnieniu ze służbami ochrony konserwacji zabytków, ponadto w strefie co najmniej 100-metrowej od parków należy kontrolować wszelką działalność sprzeczną z funkcją parku.

- Dla ochrony zabytków kultury materialnej należy powiadamiać służby archeologiczne o wszelkich pracach budowlanych związanych z wykopami ziemnymi i przekazywać informacje o jakichkolwiek znaleziskach archeologicznych.
- Postuluje się objęcie ochroną prawną w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody ostoi ptaków – stanowiska żurawia na łąkach w otoczeniu J. Dolskiego Dużego, Małego, J. Lubiatówko i innych.
- Ze względu na chroniony charakter gminy wskazane jest urządzenie wysypiska gminnego poza granicami gminy w uzgodnieniu z gminami otaczającymi.

2.2. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

W ogólnej polityce przestrzennej dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy wyodrębniają się następujące kierunki działań przestrzennych:

- bariery przyrodnicze rozwoju, na które składają się obszary chronione wyłączone z zabudowy lub i intensywnego zagospodarowania,
- ograniczenia środowiska i uwarunkowania rozwoju, zawierające obszary wymagające specjalnych przystosowań przestrzenno-funkcjonalnych oraz spełnienia określonych uwarunkowań realizacyjnych,
- predyspozycje przyrodnicze i preferencje dotyczące kształtowania systemu ekologicznego gminy.

Wśród barier przyrodniczych, wykluczających możliwość urbanizacji należy uznać obszary rezerwatowe istniejące i projektowane, kompleksy lasów ochronnych, strefy zalewowe dolin rzecznych i jeziorowych, zespoły zieleni urządzonej, parki pomniki przyrody, cmentarze.

Wśród obszarów wymagających specjalnych przystosowań przestrzenno-funkcjonalnych wyróżnia się powierzchnie stoków, krawędzi dolin, wzniesień wzgórz i pagórków, które wymagają działań na rzecz ochrony przed erozją, obszary zlewni jezior, które wymagają specjalnie kontrolowanego zagospodarowania w tym rolniczego, strefy szczególnie atrakcyjne krajobrazowo i konfiguracyjnie z uwagi na obowiązek ochrony walorów rzeźby i ekspozycji panoram widokowych, następnie siedliska ostoi fauny

z nakazem ich zachowania, obszaru złóż torfu leczniczego z zakazem ingerencji człowieka itd.

Szczegółowa diagnoza stanu istniejącego środowiska oraz prognoza zagrożeń warunków przyrodniczych umożliwia wskazanie ogólnych kierunków rozwoju gminy, dyktowanych predyspozycjami przyrodniczo-przestrzennymi.

Z punktu widzenia istniejących uwarunkowań środowiska preferuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- budownictwo typu jednorodzinnego, jako dopełnienie i uzupełnienie istniejącej tkanki mieszkaniowej winno się skupiać w istniejących wsiach sołeckich oraz w mieście Dolsku.

Przy realizacji, priorytetem jest zapewnienie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków, zapewnienie prawidłowego dojazdu, wprowadzenie ogrzewania ekologicznego, dostępu do usług oraz terenów rekreacyjnych.

- budownictwo typu letniskowego koncentrować się winno w niewielkim oddaleniu od akwenów i kompleksów leśnych, tak aby zapewnić właściwe funkcjonowanie lasów i ochronę zlewni jezior. Niezbędne jest przechodzenie na ekologiczne systemy grzewcze oraz obligatoryjne obsadzanie zielenią przydomową,
- strefa wypoczynku i rekreacji, związana jest w głównej mierze z urządzeniem kąpielisk nad jeziorami Dolskimi, wytyczeniem tras rowerowych łączących walory florystyczne lasów z walorami widokowymi jezior,
- strefę aktywności gospodarczej upatruje się potencjalnie wzdłuż dróg wojewódzkich,
- strefa upraw rolnych, obejmuje rozległe tereny wysoczyznowe należy wskazywać do produkcji zdrowej żywności, plantacji krzewów owocowych, ziół i roślin dawnych kultur rolnych.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Podstawową zasadą pozwalającą na zachowanie dóbr kultury dla przyszłych pokoleń jest bezwzględne przestrzeganie prawa obowiązującego w tym zakresie, ujętego generalnie w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568).

Założenia ochrony dziedzictwa kulturowego należy realizować stosując następujące zasady:

- 1) Wszelkie prace podejmowane przy obiektach zabytkowych, które mogą wpłynąć na ich wygląd zewnętrzny muszą być uzgodnione z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu. W odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków w/wym wymóg należy rozszerzyć o konieczność uzgadniania wszelkich prac remontowych dotyczących samego obiektu jak i jego najbliższego otoczenia zgodnie z art. 36 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zmiany własnościowe dot. obiektów zabytkowych wymagają uprzedniego zaopiniowania przez Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków.
- 2) W obrębie stref ochrony konserwatorskiej miasta Dolska, wymagane jest konsultowanie z WWKZ wszelkich prac w jej obrębie. W odniesieniu do zabudowy znajdującej się w granicach strefy ochrony konserwatorskiej Dolska wymagane jest uzgadnianie z WWKZ prac związanych ze zmianą wyglądu budynków znajdujących się w spisie zabytków, uzgadnianie projektów nowych budynków powstałych na jej terenie, uzgadnianie projektów związanych z inwestycjami o charakterze przestrzenno–urbanistycznym.
 - a) Strefa ochrony konserwatorskiej miejscowości Dolsk.

W strefie tej ochronie podlegają nawarstwienia kulturowe.

 - W strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczne centrum przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wprowadza się obowiązek uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemno-budowlanych.
 - W strefie tej obowiązuje inwestora wykonywanie prac archeologicznych podczas robót ziemnych. Zakres prac określa WWKZ drogą decyzji.
 - b) W strefie stanowisk archeologicznych oznaczonych na planie, poza strefą ochrony obejmującej historyczne centrum Dolska wprowadza się obowiązek:
 - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę uzgodnienia z WWKZ wszelkich prac budowlanych, celem ewentualnego objęcia ich badaniami archeologicznymi w obrębie wykopów budowlanych. Zakres koniecznych prac archeologicznych określi WWKZ drogą decyzji.
- 3) Wszelkie prace i działania związane z obiektami znajdującymi się w spisie zabytków, chronionymi planem zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta

i gminy Dolsk mogą być podjęte po uprzednim zasięgnięciu opinii Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 4) Istotą przekształceń obszarów zurbanizowanych na obszarze gminy Dolsk powinno być zachowanie właściwej skali zabudowy. Ważnym elementem ochrony dziedzictwa kulturowego winna być również ochrona krajobrazu i przestrzeni - ekspozycji obiektów zabytkowych.

Utrwalenie dotychczasowych form przestrzennych realizować należy przez:

- zachowanie historycznego układu przestrzennego miasta Dolska. (gabarytów, pierzei, ulic),
- rewaloryzację i rehabilitację obiektów i zespołów zagrożonych dekapitalizacją, wg załącznika
- eliminowanie funkcji niezgodnych z urbanistycznym układem staromiejskim (eliminacja ruchu tranzytowego w mieście),
- uwzględnienie śladów osadnictwa oraz zasobów archeologicznych na terenach wyznaczonych pod zabudowę lub w ich sąsiedztwie poprzez prowadzenie prac archeologicznych podczas wszelkich prac ziemnych w obrębie śladów przeszłości historycznej. pod nadzorem archeologicznym – Konserwatora Zabytków Archeologicznych.

Inne wskazania:

- chronić należy układy przestrzenne dawnych ośrodków gospodarki wielkotowarowej: dwór, park, podwórze z zabudową gospodarczą i produkcyjną,
- chronić należy układy przestrzenne zespołów kościelnych,

4. Rozwój jednostek osadniczych

Jednostką wiodącą gminy jest miasto Dolsk. Na terenie miasta występuje koncentracja funkcji administracji rządowej i samorządowej, mieszkaniowej, usługowej i sportowo-rekreacyjnej. Wsie Lubiatówko, Lubiatowo, Kotowo i Trąbinek stanowią kierunki rozwoju i rezerwy terenów dla rozwoju obszaru miasta Dolsk.

Istniejące obszary zabudowy w części centralnej i Gostyńskiego Przedmieścia wymagają stałej ochrony i utrzymania substancji mieszkaniowej w dobrym stanie

technicznym. Wymagane są tam działania w kierunku głównie uzupełniania i wymiany zabudowy.

Nowe znacznej wielkości obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i częściowo letniskowej, zlokalizowano wzdłuż dróg przebiegających po stronie północnej i południowej jeziora Dolskiego Wielkiego, na północ od jeziora Dolskiego Małego oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej na południe od centrum. Tereny te wymagają realizacji sieci dróg dojazdowych ze względu na znaczne wielkości powierzchni tych obszarów oraz brak infrastruktury drogowej.

Część terenów nad jeziorem Dolskim Wielkim w strefie brzegowej oraz w części północnej miasta zarezerwowano dla funkcji sportu, rekreacji i turystyki.

Dla prowadzenia działalności gospodarczej wytyczono tereny przy granicy administracyjnej na północnym skraju miasta oraz po południowej stronie drogi do Borku Wielkopolskiego.

W mieście znajdują się dwa cmentarze: komunalny w części północno-zachodniej przy drodze do Lubiatówka oraz przykościelny.

Pozostałe obszary miasta to tereny zadrzewień, łąk i pól.

Gmina Dolsk

1. Błazejewo

Struktura przestrzenna wymaga uzupełnień w celu uzyskania większej zwartości i uporządkowania istniejącej zabudowy wzdłuż drogi. Kierunek rozwoju to nowe planowane obszary zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi na południowy-zachód.

Tereny obsługi rolnictwa, sportu i rekreacji oraz usług turystycznych i zieleni Publicznej. Cmentarz w rozwidleniu dróg do Rusocina i Ostrowieczna.

2. Brzeźnica

Uzupełnienia i nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż drogi na kierunku północno-wschodnim. Tereny obsługi rolnictwa i zieleni publicznej.

3. Drzonek

W części północnej planowane uzupełnienia terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami oraz nowe tereny mieszkaniowe wzdłuż drogi wojewódzkiej w kierunku południowym. Tereny sportu i rekreacji

oraz małe enklawy dla działalności gospodarczej. Rozwój terenów zurbanizowanych w kierunku południowym oraz wzdłuż drogi do Wieszczyzna doprowadzi do przestrzennego połączenia obu wsi. Ponadto rozwój w kierunku Wieszczyzna, położonego na południu Masłowa może wytworzyć związek przestrzenny trzech wsi. Byłby to największy obszarowo kompleks zabudowy wiejskiej na terenie gminy Dolsk.

4. Kotowo

Nieznaczny rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej. Znaczny rozwój terenów górniczych (eksploatacji kruszywa). Duże tereny obsługi rolnictwa. Nowe tereny obiektów produkcyjnych-składów-magazynów (działalności gospodarczej). Tereny sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej.

5. Księginki

Uzupełnienia i rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej wzdłuż dróg na północ i południe. Rozwój w kierunku południowym spowoduje połączenie z terenami mieszkaniowymi Małachowa tworząc jeden z największych kompleksów zabudowy wiejskiej gminy Dolsk. Cmentarz przy drodze do Dolska.

6. Lipówka

Uzupełnienia i nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami w kierunku wschodnim. Znaczne obszary terenów górniczych (eksploatacja kruszywa) na wschód od wsi.

7. Lubiatowo

Uzupełnienia i nowe tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami, usług oraz zabudowy letniskowej. Tereny sportu i rekreacji.

8. Lubiatówko

Uzupełnienia oraz nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej. Tereny obsługi rolnictwa i sportu i rekreacji, turystyki, obiektów produkcyjnych-składów-magazynów (działalności gospodarczej) oraz tereny dla funkcji uzdrowiskowo-wypoczynkowej (uzdrowisko, borowiny).

9. Małachowo

Uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej z usługami, usługowo-mieszkaniowej wzdłuż drogi głównej i dróg bocznych. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (działalności gospodarczej), obsługi rolnictwa i zieleni publicznej.

10. Masłowo

Wskazane uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi do Wieszczyzna na kierunku północnym. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (działalności gospodarczej), sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej.

11. Mełpin

Uzupełnienie i rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej. Tereny usług, obsługi rolnictwa, sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej.

12. Międzychód, Pinka, Gawrony

Międzychód

Uzupełnienia i rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z usługami w kierunku południowym i północnym. Na skraju północnym tereny obsługi rolnictwa i zieleni publicznej.

Gawrony

Znaczny rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej w kierunku północnym i południowym.. Terenu sportu i rekreacji.

Pinka

Rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej w kierunku południowo-wschodnim. Tereny obiektów produkcyjnych-składów-magazynów (działalności gospodarczej) oraz obsługi rolnictwa.

13. Mszczyszczyn, Gajewo

Mszczyszczyn

Uzupełnienia i nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej. Tereny obsługi rolnictwa, obiektów produkcyjnych składów i magazynów (działalności gospodarczej) i zieleni publicznej.

Gajewo

Uzupełnienia terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Tereny obsługi rolnictwa.

14. Nowieczek

Nowieczek

Znaczny rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej głównie wzdłuż dróg w kierunku południowym i zachodnim. Tereny usług, sportu i rekreacji oraz zieleni publicznej. Cmentarz przy drodze do Międzyborza.

15. Ostrowieczno, Ostrowieczko

Ostrowieczno

Uzupełnienia i rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usług w części północnej i południowo-zachodniej. Na skraju północnym tereny usług turystycznych i tereny górnicze (eksploatacja kruszywa). W części centralnej planowana jest realizacja obwodnicy bez rozwoju terenów dla zabudowy mieszkaniowej. Cmentarz w części północnej .

Ostrowieczko

Uzupełnienia na istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej. Tereny obsługi rolnictwa i zieleni publicznej. Przy granicy z miastem Dolsk tereny obiektów produkcyjnych-składów-magazynów (działalność gospodarcza).

16. Pokrzywnica

Uzupełnienia zabudowy oraz nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej po północnej stronie drogi do Księgieńek. Tereny obsługi rolnictwa, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - (działalności gospodarczej), górnictwa - (eksploatacja kruszywa) oraz zieleni publicznej.

17. Rusocin

Planowane nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku północnym oraz poszerzenie dotychczasowych obszarów zabudowy wzdłuż drogi. Obszary sportu i rekreacji oraz tereny obsługi rolnictwa.

18. Trąbinek

Trąbinek

Uzupełnienia i rozwój terenów dla zabudowy mieszkaniowej i letniskowej. Tereny usług, sportu i rekreacji oraz górnicze (eksploatacja kruszywa). W części północnej cmentarz.

19. Wieszczyzyn

Zalecane uzupełnienia terenów zabudowy mieszkaniowej w części północnej oraz uzupełnienia zabudowy po północnej stronie drogi do Międzychodu. Od strony południowej drogi wskazane zgrupowanie zabudowy w postaci dwóch enklaw.

Tereny sportu i rekreacji, obsługi rolnictwa oraz zieleni publicznej. Dwa cmentarze przykościelny oraz w części południowej przy drodze do Masłowa.

4.1. Zasady i standardy kształtowania:

a - terenów zabudowy mieszkaniowej

Należy dążyć do zachowania regionalnych cech charakterystycznych dla zabudowy Dolska i gminy. W tym celu należy sformułować zbiór wytycznych i zaleceń do projektowania będący podstawą odniesienia dla decyzji w zakresie planowania przestrzennego i realizacji inwestycji.

Do najważniejszych ustaleń w tym zakresie należy zaliczyć wskazania dotyczące:

- wielkości nowych działek budowlanych,
 - * dla zabudowy mieszkaniowej - min. 1000m²
 - * dla zabudowy letniskowej - 500 m²
- wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki w zależności od lokalizacji (30% powierzchni działki)
 - * dopuszczalnych wielkości części mieszkalnych, usługowych i gospodarczych (powierzchnia usług w budynku mieszkalnym 60-100m²)
- planowania nowych linii zabudowy,

- * obowiązujących (konieczne dla obszarów zabudowy historycznej i zwartej, tworzącej ramy przestrzenne dla przestrzeni publicznych)
- * nieprzekraczalnych (6-10m zalecane dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i rezydencjonalnej)
- proporcji i kształtu formy budynku w tym liczby kondygnacji,
 - * wielkości, proporcji i podziałów otworów okiennych (wzorce regionalne)
- kształtu dachów,
 - * kątów nachylenia i liczby połaci dachowych (wzorce regionalne – obligatoryjne stosowanie tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachu)
 - * usytuowania głównej kalenicy dachu w stosunku do linii zabudowy (zgodnie z obowiązującą tendencją na danym obszarze)
 - * formy, liczby i wielkości facjat dachowych (wzorce regionalne)
- zalecanych i dopuszczonych do realizacji na danym obszarze materiałów budowlanych,
- wskazanych i dopuszczalnych do realizacji wariantów kolorystyki elewacji,
- wzorów detalu regionalnego – opaski i obramowania otworów, okiennice,
- wykończenia gzymsów i okapów, zwieńczenia szczytów i kominów, itp.

b - terenów działalności gospodarczej

Dla nowych terenów przyjąć należy minimalną powierzchnię działki 2000m².

Na obszarach istniejącej zabudowy nie określa się minimalnej wielkości działki. Przy określaniu parametrów zabudowy należy przyjąć zasadę: proporcje formy i rzutu nowej zabudowy powinny być zbliżone do istniejącej zabudowy zagrodowej i gospodarskiej.

c - terenów wypoczynku i turystyki.

Nie określa się minimalnej wielkości działki. Dla określenia parametrów nowej zabudowy należy przyjąć ustalenia jak dla zabudowy mieszkaniowej.

4.2. Obszary przestrzeni publicznej.

M i a s t o D o l s k

Należy prowadzić działania mające na celu:

- zachowanie i utrzymanie istniejących w obecnej postaci przestrzeni publicznych – rynku i ulic,
- utrzymywanie w odpowiednim stanie technicznym substancji budowlanej stanowiącej obudowę przestrzenną przestrzeni publicznych – szczególnie pierzeje rynku i ulic,

G m i n a D o l s k

Należy prowadzić działanie mające na celu:

- doprowadzenie do wyraźnego zdefiniowania przestrzeni głównych elementów kompozycyjnych schematów urbanistycznych zabudowy wiejskiej – którymi są: główna (-ne) droga (-gi) lub we wsi, rozwidlenie lub skrzyżowanie dróg, park, place - poszerzenia linii zabudowy drogi przed obiektami usługowymi, place i przestrzenie przy obiektach kościelnych, dworach i pałacach, itp.,
- uporządkowanie i uzupełnienia zabudowy na obszarach o dużym rozproszeniu i małej zwartości,
- unikanie zacierania granic pomiędzy strukturami przestrzennymi poszczególnych ośrodków i obszarów zabudowy,
- unikanie łączenia terenów zabudowy poszczególnych wsi w większe wspólne kompleksy obszarów zurbanizowanych.

5. Kształtowanie przestrzeni zurbanizowanej

5.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej

Rysunek Studium określa zasięgi przestrzenne stref osiedleńczych w poszczególnych wsiach. Są to obszary, które mogą być przeznaczone pod rozwój przestrzenny jednostek osadniczych – a w szczególności pod zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjno-wytwórczą, obiekty i placówki turystyczno-rekreacyjne, komunikację, infrastrukturę techniczną, pod warunkiem uwzględnienia ograniczeń fizjograficznych, uwarunkowań wynikających z istniejącego zainwestowania oraz ochrony gruntów rolnych wyższej bonitacji.

W obszarach wyznaczonych stref osiedleńczych przewiduje się realizację zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej a mianowicie:

- zabudowę jednorodzinną,
- zabudowę siedliskową,
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z działalnością gospodarczą.

O rodzaju zabudowy, jej intensywności zabudowy, standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których należy uwzględnić przyjęte niniejszym opracowaniem następujące standardy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalne powierzchnie działek:
 - w zabudowie wolnostojącej – 1000 m² pow. terenu,
 - w zabudowie bliźniaczej – 600 m² pow. terenu,
- b) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać
 - w zabudowie jednorodzinnej i siedliskowej dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe na terenach wiejskich, a na terenie miasta dopuszcza się maksymalną wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - ewentualna wysokość zabudowy wielorodzinnej nie powinna być wyższa niż cztery kondygnacje nadziemne wliczając poddasze użytkowe
- c) dla budynków mieszkalnych i obiektów usługowych zaleca się stosowanie dachów stromych, z obligatoryjnym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połączeń dachu,
- d) wielkość zabudowy działki w stosunku do powierzchni działki maksymalnie – 30%

- e) dopuszczalna powierzchnia usług w budynku mieszkalnym od 60-100 m²
- f) formy architektoniczne budynków i ich wysokość należy wkomponowywać w krajobraz tak, by harmonizowały z otoczeniem i wzorcami regionalnymi
- g) w zagospodarowanie działek należy wprowadzać zieleń izolacyjną, ozdobną i krajobrazową.

5.2. Tereny działalności gospodarczej

O standardach przestrzennych i standardach wyposażenia technicznego wyznaczonych terenów działalności gospodarczej zdecydować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Należy uwzględnić poniższe ogólne zasady dla kształtowania zagospodarowania:

- obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów działalności gospodarczej mogących pogorszyć stan środowiska za wyjątkiem wskazanych terenów na rys. Studium – w. Pokrzywnica
- powierzchnia biologicznie czynna na działce nie może być mniejsza niż 30% ogólnej powierzchni działki, a zabudowa nie powinna przekraczać skali obiektów już istniejących
- ewentualna uciążliwość związana z prowadzoną działalnością gospodarczą nie może wykraczać poza granice działki właściciela
- zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej jak: gaz, olej opałowy lekki, energię elektryczną oraz promować niekonwencjonalne źródła energii
- dla nowych terenów zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą należy przyjąć minimalną powierzchnię działki 1500 m².

5.3. Tereny wypoczynkowo-turystyczne

Dla zabudowy mieszkaniowo-letniskowej zaleca się stosowanie następujących standardów:

- wielkość działki letniskowej minimum 500 m² powierzchni,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 70% pow. działki,
- wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- zabudowa działki powinna charakteryzować się estetyką i ładem przestrzennym,

- niezbędne jest wyposażenie zespołów zabudowy letniskowej w pełen zakres infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do istniejących terenów rekreacyjnych zaleca się poprawę ich wyposażenia technicznego w celu zachowania nieuciążliwego charakteru względem środowiska.

5.4. Obszary przestrzeni publicznej

Zasadniczą przestrzenią publiczną występującą na terenach wiejskich jest przestrzeń obudowanej budynkami mieszkalnymi zagrodowymi i usługowymi drogi głównej wsi, lub kilku dróg, stanowiącej pierwotny element kompozycji i konstrukcji obecnego schematu przestrzennego. Występują również przestrzenie publiczne w postaci placyków, podjazdów, terenów zieleni i parków związanych z założeniami przestrzennymi pałaców i dworców – parki podworskie.

Na uwagę zasługuje przestrzeń publiczna zarówno w mieście jak i na obszarze wiejskim otaczająca obiekty publiczne i o funkcjach ogólnospołecznych jak przestrzeń przy obiektach kościelnych, dworcach i pałacach, przestrzeń przy obiektach szkolnych, urzędach państwowych i samorządowych, domach kultury, obiektach sportu i rekreacji.

Niestety na terenach wiejskich nie występują przykłady zabudowy wiejskiej z przestrzeniami publicznymi w postaci placów i rynków.

Natomiast cenna przestrzeń publiczna jest na terenie miasta. Główną przestrzeń stanowi czworoboczny rynek sprawujący funkcję „salonu miasta” wraz z przestrzeniami ulic obudowanymi pierzejami zabudowy. Plac i ulice otaczające wymagają zachowania ciągłości pierzei stanowiących obudowę rynku.

Przestrzeń publiczna występuje w otoczeniu wszystkich obiektów publicznych o funkcjach usługowych a także w otoczeniu obiektów rekreacyjnych.

Większość przestrzeni publicznych m. Dolska znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zachowanych założeń urbanistycznych miasta.

W związku z tym w pracach związanych z utrzymaniem, przebudową i rekonstrukcją należy zachować zalecenia konserwatorskie w celu utrzymania odpowiedniego charakteru danej przestrzeni publicznej np. preferowane stosowanie naturalnych materiałów do konstrukcji nawierzchni (np. kostka brukowa, kamienie polne, w zależności od funkcji danej powierzchni).

Poza tym, dla przestrzeni publicznych otwartych zaleca się:

- należy dbać o aspekty estetyczne i wypoczynkowe,
- dbać o jakość i estetykę obiektów związanych funkcjonalnie z tymi przestrzeniami,
- należy przestrzegać zachowania i utrzymania atrakcyjnych kierunków i panoram widokowych.

Szczegółowe rozwiązania z zakresu kształtowania przestrzeni publicznych zawarte zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnić powinny wszystkie aspekty ochrony walorów kulturowych i kształtowania estetycznej przestrzeni przyjaznej środowisku.

6. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Produkcja rolnicza będzie nadal podstawowym składnikiem bazy ekonomicznej gminy w oparciu o gospodarstwa rodzinne i spółdzielcze.

Jednak ze względu na przewidywany rozwój inwestycyjno-przestrzenny gminy – rolnicza przestrzeń produkcyjna w przyszłości ulegnie zmniejszeniu. Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze związane będzie głównie z rozwojem budownictwa mieszkaniowego wraz z usługami, aktywizacji gospodarczej oraz rozwojem wypoczynku, turystyki i potencjalnego rozwoju funkcji uzdrowiskowej.

Ze względu na warunki glebowe, tradycje i kulturę rolną w produkcji nadal przeważać będzie uprawa zbóż oraz chów trzody chlewnej.

Funkcja rolnicza rozwijająca się w oparciu o gleby wyższych klas, powinna zmierzać w kierunku produkcji zdrowej żywności z wyłączeniem obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg o nasilonym ruchu komunikacyjnym.

Celowe będzie także ukierunkowanie rolnictwa gminy na nowoczesną dziedzinę tj. rolnictwo ekologiczne, które oznacza system gospodarowania o możliwie zróżnicowanej produkcji roślinnej i zwierzęcej w obrębie gospodarstwa, oparty na środkach pochodzenia biologicznego i mineralnego, nie przetworzonych technologicznie. Podstawową zasadą jest odrzucenie w procesie produkcji żywności środków chemii rolnej, weterynaryjnej i spożywczej. Rolnictwo ekologiczne jest kierunkiem preferowanym z uwagi na położenie znacznego obszaru gminy w Specjalnym Obszarze Ochrony NATURA 2000. Zakłada się również wzbogacenie

przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne o charakterze wiatrochronnym.

Poza tym należy dążyć do ochrony krajobrazu rolnego poprzez jego wzbogacanie polegające na kształtowaniu systemu zieleni śródpolnej wg koncepcji D. Chłapowskiego, utrzymanie śródpolnych „oczek wodnych”, objęcie opieką terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed ingerencją elementów obcych w krajobrazie i dominujących kubaturowo w przestrzeni rolnej.

W działaniach na rzecz ochrony krajobrazu rolniczego należy dążyć do:

- 1) porządkowania przebiegu napowietrznych linii energetycznych i likwidowania ich kolizji z zabudową;
- 2) prowadzenia wszelkiego nowo realizowanego uzbrojenia w formie sieci podziemnych sytuowanych w liniach rozgraniczających dróg i ulic, lub w terenie przylegającym;
- 3) unikania trasowania przesyłowych linii infrastruktury technicznej i dróg przez kompleksy leśne;
- 4) nadawania kubaturowym i innym naziemnym urządzeniom infrastruktury technicznej form architektonicznych nie stanowiących dysonansu w krajobrazie;
- 5) ustalania tras uzbrojenia podziemnego z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności ochrony drzew;
- 6) ochrony miejsc lęgowych ptactwa oraz ostoi zwierząt poprzez omijanie tych miejsc w trakcie prac polowych oraz realizacji inwestycji;
- 7) ograniczenia dopływu substancji biogenych i toksycznych do jezior i cieków poprzez utworzenie w strefie krawędziowej rynien i dolin, naturalnej otuliny (zadrzewienia, zakrzaczenia) przechwytyjącej zanieczyszczenia.

Z uwagi na środowiskotwórcze walory gminy, i rozwojowy potencjał rekreacyjny należy do zwiększenia obszarów leśnych objętych statusem lasów ochronnych.

Poza tym w gospodarce leśnej należy dążyć do:

- 1) maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu
- 2) przebudowy monokultur leśnych w drzewostany wielogatunkowe dostosowane do siedliska, z dużym udziałem gatunków liściastych
- 3) ograniczania zrębów zupełnych
- 4) stałego utrzymywania terenów w stanie zadrzewionym.

Zaleca się zalesianie lub zadrzewianie gruntów zdegradowanych i nieużytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych (głównie klas VI i VIz oraz V) z wykorzystaniem szerszego wprowadzania drzewostanów wielogatunkowych. Proponuje się wprowadzenie zadrzewień pełniących różnorodne funkcje:

- zadrzewienia o funkcji filtru biologicznego towarzyszące ciekom wodnym, rowom melioracyjnym,
- zadrzewienia izolacyjno-ochronne wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i otoczenia,
- zadrzewienia izolacyjno-krajobrazowe w sąsiedztwie trasy komunikacyjnej o dużym obciążeniu ruchem,
- zadrzewienia o funkcji przeciwoerozyjnej – przydrożne i śródpolne.

Zwiększenia zadrzewienia wymaga strefa głównego wododziału WARTA-ODRA przebiegającego równoleżnikowo przez teren gminy. Uzupełnianie zadrzewieniami winno następować na terenach intensywnej penetracji turystycznej, w otoczeniu zbiorników wodnych, tras komunikacyjnych w sąsiedztwie miejsc eksploatacji surowców itp.

Na terenach gruntów rolnych dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, w tym elektrowni wiatrowych i towarzyszących im obiektów komunikacji (zgodnie z rysunkiem graficznym).

Grunty do zalesienia i zalesione

Właściciel	Obręb gruntów	Numer działki	Powierzchnia (ha)	Klasa gruntu	Uwagi
Wojciech Maciejewski zam. Małachowo	Małachowo	46, 48, 50, 52, 53, 55, 57, 454	8,5	V i VI	Zalesione 2003 r. – D
Wesołek Dariusz i Katarzyna zam. Śrem	Lipówka	116, 117, 118, 119	4,49	VI	Zalesione 2002 r. – D
Gubański Andrzej zam. Łagowo	Lubiatowo	533	0,82	V	Do zalesienia
Szydłowski Kazimierz zam. Gawrony	Międzychód	12, 13	1,56	V i VI	Do zalesienia
Świetlik Zbigniew zam. Śrem	Błazejewo	123	3,11	VI	Do zalesienia
Maciejewska Wiesława zam. Małachowo	Małachowo	94	0,36	V	Zalesione 2002 r. – D

Zięta Izabela i Andrzej zam. Śrem (nowy nabywca St. i J. Jeziorski)	Trąbinek	66/11	5	V i VI	Do zalesienia
Zimowski Stefan zam. Rusocin	Rusocin	19/1	3,62	VI i V	Do zalesienia
Michałowski Andrzej zam. Pokrzywnica	Małachowo	399	1,7	V Ł	Zalesione 1999 r.
Dorsz Adam zam. Małachowo	Małachowo	491	1,2	VI	Zalesione 1998 r.
Horoszczak Wiesława zam. Masłowo	Masłowo	84	0,17	VI	Zalesione 1996 r.
Wysocki Józef zam. Małachowo	Małachowo	471	1,25	VI	Zalesione 1997 r. – D
Ratajczak Czesław zam. Małachowo	Małachowo	470	1,25	VI nieużyte.	Zalesione 1997 r. – D
Stachowiak Krystyna zam. Małachowo	Małachowo	38	0,5	V Ł	Zalesione 2001 r.
Samela Zbigniew zam. Masłowo	Trąbinek	25	0,5	VI RZ	Zalesione 1998 r.

7. Kierunki rozwoju komunikacji

Rozwój przestrzenny gminy wymaga również rozbudowy i przebudowy sieci dróg na obszarze gminy. Należy kontynuować działania zmierzające do pozyskiwania terenów pod budowę nowych dróg oraz w celu przebudowy istniejących połączeń drogowych.

Drogi wojewódzkie

Obecnie droga wojewódzka nr 434 na obszarze miasta Dolska nie posiada odpowiednich parametrów technicznych. Sytuacja ta dotyczy środkowego odcinka drogi przebiegającego przez tereny zabudowy historycznego śródmieścia. Brak możliwości modernizacji drogi w kierunku uzyskania odpowiednich parametrów oraz niekorzystny wpływ oddziaływania na zabudowę i mieszkańców wzrastającego ruchu drogowego stały się podstawą do wytyczenia nowego przebiegu drogi. W tym zakresie pojawiają się dwie alternatywy.

Pierwszy wariant koncepcji projektowych zakłada zlokalizowanie obwodnicy tylko na odcinku środkowym na wschód od terenów śródmieścia a brzegiem jeziora

Dolskiego Małego. Realizacja tego rozwiązania wymaga znacznych nakładów finansowych ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-techniczne terenów przez które miałyby przebiegać (znaczne obniżenie terenu, obszary podmokłe).

Drugi wariant zakłada realizację obwodnicy oddalonej od centrum znacznie dalej na wschód poza obszar jeziora Dolskiego Małego. W tym przypadku nowy odcinek drogi byłby dłuższy niż jest lecz przebiegałby po terenach o znacznie korzystniejszych parametrach techniczno-gruntowych.

Przyjmuje się następujące zasady modernizacji dróg wojewódzkich:

- przewiduje się modernizację drogi wojewódzkiej nr 434 poprzez dostosowanie jej parametrów do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego – GP,
- droga wojewódzka nr 437 uzyska klasę drogi głównej – G,
- dostępność do dróg wojewódzkich, włączenia dróg zbiorczych, miejsca obsługi uczestników ruchu drogowego czy ewentualne zjazdy publiczne określane będą zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999 r.),
- lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi należy planować poza zasięgiem uciążliwości dróg jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza lub w jej zasięgu, pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych wznoszonych obiektów, zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach – zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62 poz. 627 z 2001 r. ze zmianami) oraz z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999 r.),
- obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować przy drogach wojewódzkich w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej 8 m na terenie zabudowy miast i wsi oraz 20 m poza terenem zabudowy, zgodnie z art. 43 Ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 71 poz. 838 z 2000 r. ze zmianami),
- celowym jest przeznaczenie terenów wzdłuż dróg wojewódzkich pod zielenią izolacyjną, która ochroni użytkowników przyległych terenów przed jej niekorzystnym oddziaływaniem,

- poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej należy ustalać linie rozgraniczające dla terenów przeznaczonych na prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) nie związanej z funkcjonowaniem drogi.

Drogi powiatowe

We wsi Ostrowieczno przewiduje się realizację obwodnicy w ciągu drogi powiatowej na odcinku środkowym wsi, leżącym po wschodniej stronie jeziora Ostrowieczno.

Przyjmuje się następujące zasady modernizacji dróg powiatowych:

- 1) parametry dla dróg powiatowych należy przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999 r.) przyjmując klasę drogi zgodnie z poniższym przyporządkowaniem:
 - 4070 – klasa zbiorcza
 - 4073 – klasa główna
 - 4075 – klasa lokalna
 - 4078 – klasa zbiorcza
 - 4080 – klasa główna
 - 4082 – klasa zbiorcza
 - 4085 – klasa lokalna
 - 4091 – klasa zbiorcza
 - 4093 – klasa zbiorcza
 - 3922 – klasa lokalna
- 2) dla dróg powiatowych jednojezdniowych klasy głównej szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 25 m, dla klasy zbiorczej 20 m, a dla lokalnej 15 m na terenie niezabudowanym i 12 m na terenie zabudowanym;
- 3) zjazdy z posesji na drogę powiatową należy zaprojektować poprzez drogi gminne lub wewnętrzne, w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zjazdy bezpośrednie na drogę powiatową, jednak zaprojektowane w taki sposób, aby nie powodować nadmiernego zwiększania ich liczby (jeżeli w wyniku podziału powstanie jedna działka – należy zaplanować jeden zjazd,

dla dwóch lub więcej działek odpowiednio zjazd wspólny lub droga wewnętrzna);

- 4) przy lokalizacji zjazdów z drogi powiatowej należy uwzględnić zapewnienie wymaganego pola widoczności oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi;
- 5) na skrzyżowaniach dróg i przy zjazdach zapewnić odpowiednie pola widoczności np. przez zakaz stosowania pełnego ogrodzenia od strony drogi;
- 6) drogi powiatowe przeznaczone są do przenoszenia obciążenia max 80 n./os pojedynczą;
- 7) przy drogach powiatowych zarezerwować teren dla celów ewentualnej modernizacji dróg o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem (zgodnie z art. 35 ustawy o drogach publicznych), szerokość tych pasów powinna być zgodna z normami wynikającymi z Rozporządzenia MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 14 maja 1999 r.);
- 8) zlokalizowania w sąsiedztwie dróg pas terenu dla urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z budową drogi (zgodnie z art. 35 Ustawy o drogach publicznych);
- 9) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenie sąsiadującym z drogami powiatowymi należy ustalić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw i budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Dla dróg powiatowych przeznaczonych do przenoszenia małego natężenia ruchu obiekty budowlane zgodnie z art. 43 Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 71, poz. 838 z 2000 r.) winny być zlokalizowane w odległości:
 - a) minimum 8 m od krawędzi jezdni – na terenie miast i wsi,
 - b) minimum 20 m od krawędzi jezdni – poza terenem zabudowy,
 - c) zabudowa wzdłuż dróg powiatowych klasy głównej nie może wpływać na zmniejszenie przepustowości dróg, m. in. poprzez bezpośrednie zjazdy na drogi powiatowe,
 - d) w obrębie skrzyżowań drogi powiatowej z drogami gminnymi i wewnętrznymi należy zapewnić wolne od przeszkód pola widoczności

- zgodnie z rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- e) w miejscach zabudowy mieszkaniowej zapewnić ciągi komunikacji pieszej,
 - f) zabrania się parkować na drogach powiatowych, miejsca parkingowe zapewnić na działkach właścicieli,
 - g) ewentualne ścieżki rowerowe lokalizować przy drogach powiatowych poza pasem drogowym, w pasie ścieżki można lokalizować infrastrukturę techniczną,
 - h) dla dróg powiatowych skrajnia wynosi 4,60 m (wolna przestrzeń nad jezdnią z poszerzeniem 0,5 m poza jezdnię z każdej strony),
 - i) wszelkie słupy lub dźwigary reklam powinny znajdować się w odległości minimum 4,0 m od krawędzi jezdni.

D r o g i g m i n n e

Zasady dotyczące projektowania dróg gminnych są następujące:

- 1) parametry dla dróg gminnych przyjmować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999 r.) jak dla dróg klasy lokalnej (L), dojazdowej (D) lub wyjątkowo klasy zbiorczej (Z) w zależności od potrzeb lokalnych,
- 2) dla dróg gminnych o jednej jezdni klasy zbiorczej szerokość w liniach rozgraniczających nie powinna być mniejsza niż 20 m, a dla klasy lokalnej 15 m na terenie niezabudowanym i 12 m na terenie zabudowanym oraz dla klasy dojazdowej 15 m na terenie niezabudowanym i 10 m na terenie zabudowanym,
- 3) w przypadku budowy dróg publicznych jako obejść miejscowości w ciągu dróg powiatowych należy przyjmować parametry jak dla dróg klasy zbiorczej, ponieważ drogi te mogą zostać uznane jako powiatowe,
- 4) obiekty budowlane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej 6 m na terenie zabudowy miast i wsi i 15 m poza terenem zabudowy,
- 5) w obrębie skrzyżowań dróg należy zapewnić wolne od przeszkód pola widoczności zgodnie z rozporządzeniem MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

- 6) przy lokalizacji zjazdów z drogi powiatowej należy uwzględnić zapewnienie wymaganego pola widoczności oraz prawidłowe odwodnienie korpusu drogi,
- 7) w miejscach zabudowy mieszkaniowej zapewnić ciągi komunikacji pieszej,
- 8) ewentualne ścieżki rowerowe lokalizować przy drogach gminnych poza pasem drogowym, w pasie ścieżki można lokalizować infrastrukturę techniczną,
- 9) dla dróg gminnych skrajnia wynosi 4,50 m (wolna przestrzeń nad jezdnią z poszerzeniem 0,5 m poza jezdnią z każdej strony).

8. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

8.1. Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Dolsk oparty będzie na obecnym systemie wodociągowym, z uwzględnieniem sześciu stacji wodociągowych, które dostarczać będą wodę dla gminy i miasta Dolsk, są to następujące ujęcia i stacje uzdatniania wody:

- Dolsk – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Trąbinek,
- Wieszczyczyn – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Wieszczyczyn,
- Małachowo – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Małachowo,
- Gawrony – ujęcie i stacja uzdatniania wody – Gawrony,
- Mszczyczyn - ujęcie i stacja wodociągowa – Mszczyczyn,
- Lipówka – ujęcie i stacja wodociągowa – Lipówka.

Na obszarze gminy projektuje się nowe sieci wodociągowe, mające na celu zaopatrzenie w wodę miejscowości, w których przewiduje się likwidację ujęć wody i stacji wodociągowych, w celu zapewnienia odbiorcom poprawy jakości wody oraz zapewnienia ciągłości dostawy. Projektowana i częściowo, już realizowana sieć wodociągowa obejmuje miejscowości: Mszczyczyn, Lubiatówko, Brzeźnica, Pokrzywnica oraz Osiedle Jaskółki w mieście Dolsk.

Lp.	Miejscowość		Ludność i zapotrzebowanie na wodę	
			2003 r.	2030 r.
1.	Błazejewo	mieszkańców	175	180
		Q_{ds} [m ³ /d]	26,25	27,00
2.	Brzeźnica	mieszkańców	95	100
		Q_{ds} [m ³ /d]	14,25	15,00
3.	Drzonek	mieszkańców	290	340
		Q_{ds} [m ³ /d]	43,50	51,00
4.	Kotowo	mieszkańców	160	200
		Q_{ds} [m ³ /d]	24,00	30,00
5.	Księginki	mieszkańców	190	200
		Q_{ds} [m ³ /d]	28,50	30,00
6.	Lipówka	mieszkańców	47	70
		Q_{ds} [m ³ /d]	7,05	10,50
7.	Lubiatowo	mieszkańców	235	260
		Q_{ds} [m ³ /d]	35,25	39,00
8.	Lubiatówko	mieszkańców	85	100
		Q_{ds} [m ³ /d]	12,75	15,00
9.	Małachowo	mieszkańców	496	550
		Q_{ds} [m ³ /d]	74,40	82,50
10.	Masłowo	mieszkańców	265	280
		Q_{ds} [m ³ /d]	39,75	42,00
11.	Melpin	mieszkańców	264	300
		Q_{ds} [m ³ /d]	39,60	45,00
12.	Międzychód	mieszkańców	365	370
		Q_{ds} [m ³ /d]	54,75	55,50
13.	Mszczyszyn	mieszkańców	340	370
		Q_{ds} [m ³ /d]	51,00	55,50
14.	Nowieczek	mieszkańców	210	240
		Q_{ds} [m ³ /d]	31,50	36,00
15.	Ostrowieczno	mieszkańców	180	200
		Q_{ds} [m ³ /d]	27,00	30,00
16.	Ostrowieczko	mieszkańców	120	120
		Q_{ds} [m ³ /d]	18,00	18,00
17.	Pokrzywnica	mieszkańców	80	100
		Q_{ds} [m ³ /d]	12,00	15,00
18.	Rusocin	mieszkańców	280	300
		Q_{ds} [m ³ /d]	42,00	45,00
19.	Trąbinek	mieszkańców	84	100
		Q_{ds} [m ³ /d]	12,60	15,00
20.	Wieszczyszyn	mieszkańców	303	320
		Q_{ds} [m ³ /d]	45,45	48,00
21.	Miasto Dolsk	mieszkańców	1480	2100
		Q_{ds} [m ³ /d]	222,00	315,00
RAZEM		mieszkańców	5744	6800
		Q_{ds} [m ³ /d]	861,60	1020,00

8.2. Odprowadzenie ścieków

Koncepcja kanalizowania obszaru gminy zakłada podział obszaru gminy na trzy zlewnie ścieków. W każdej ze zlewni zlokalizowana zostanie jedna zbiorcza oczyszczalnia ścieków wielkości powyżej 2000 RLM. Całość ścieków wytworzonych w zlewniach należy do ścieków bytowo-gospodarczych, za wyjątkiem ścieków pochodzących z dwóch masarni zlokalizowanych na terenie miasta Dolsk. Na terenie gminy brak jest jakiegokolwiek przemysłu i w związku z tym do oczyszczalni nie będą spływały ścieki przemysłowe zawierające metale ciężkie. Ukształtowanie obszaru gminy oraz odległość do oczyszczalni powoduje, że systemy kanalizacji grawitacyjnych wykonywanych w poszczególnych miejscowościach, zakończone będą lokalnymi pompowniami ścieków oraz systemem kanalizacji ciśnieniowej. W miejscowościach takich jak: Lubiatowo, Brześnia, Mszczyczyn ul. Huby, Gajewo, Nowieczek i Rusocin-Dobczyn oraz indywidualnych budynkach oddalonych powyżej 100 m od poszczególnych wsi, proponuje się zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków wielkości 500-800 l/d.

Zlewnię nr 1 tworzą miejscowości: miasto Dolsk z ośrodkiem wypoczynkowym na ul. Podrzekta oraz ul. Krupczyn, wsie Kotowo, Ostrowieczko, Ostrowieczno, Lubiatówko, Lubiatowo, Trąbinek, Księginki i Małachowo o łącznej ilości spływających ścieków $Q_{d\acute{s}r} = 348,4 \text{ m}^3/\text{d}$. W drugim etapie przewiduje się podłączenie do powyższej sieci kanalizacyjnej miejscowości Mszczyczyn i Pokrzywnica, co da ilość ścieków w wielkości $Q_{d\acute{s}r} = 380,0 \text{ m}^3/\text{d}$. Wielkość oczyszczalni wyrażona w RLM przy średnim stężeniu zanieczyszczeń wynosić będzie około 3000 RLM. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest jezioro Dolskie Wielkie. Istniejącą oczyszczalnię w Dolsku należy rozbudować do wymaganej wielkości.

Zlewnię nr 2 tworzą miejscowości: Błażejewo, Nowieczek, Rusocin, Masłowo, Wieszczyczyn, Drzonek i Lipówka o łącznej ilości spływających ścieków $Q_{d\acute{s}r} = 130,3 \text{ m}^3/\text{d}$. Lokalizację przyszłej oczyszczalni ścieków przewiduje się w miejscowości Nowieczek-Maliny z odprowadzeniem ścieków oczyszczonych do „Kanału Dobczyn”, który stanowi dopływ do Warty. Wielkość oczyszczalni wyrażona w RLM przy średnim stężeniu zanieczyszczeń wynosić będzie około 1100 RLM.

Zlewnię nr 3 tworzą miejscowości: Międzychód, Pinka, Gawrony, Melpin o łącznej ilości spływających ścieków $Q_{d\acute{s}r} = 51,1 \text{ m}^3/\text{d}$. Ze względu na znaczne oddalenie od

oczyszczalni w Dolsku i w Lipówce, najkorzystniejszym rozwiązaniem byłoby przetransportowanie ścieków w tego obszaru do oczyszczalni w Bodzyniewie, gm. Śrem.

8.3. Elektroenergetyka i gazownictwo

E l e k t r o e n e r g e t y k a

Na terenie miasta i gminy Dolsk nie przewiduje się żadnych inwestycji elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.

Niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych należy wyznaczać w miejscowych planach oraz rezerwować należy odpowiednie pasy terenów, wolne od zabudowy i przeszkód terenowych, najlepiej wzdłuż istniejących dróg i ulic, dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia NN, miejsca w liniach rozgraniczających ulic na cele prowadzenia sieci elektroenergetycznych, a grunty, na których będzie przewidziana lokalizacja stacji transformatorowych kubaturowych, mających zostać na majątku ENEA S.A., winny być wydzielone w postaci samodzielnych działek przygotowanych do notarialnego przejęcia przez tę instytucję (uregulowany stan prawny).

W miejscowych planach powinna być ujęta koncepcja zasilania elektroenergetycznego, która stanowić będzie podstawę do rozwoju sieci elektroenergetycznej zgodnie z ustawą Prawo energetyczne.

Koncepcja, o której mowa powinna przedstawiać sposób usunięcia ewentualnych kolizji istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego z planowanymi obiektami.

Realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odległości lokalizacji budynków od linii elektroenergetycznych określają obowiązujące przepisy.

Na terenie gminy Dolsk dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z ich strefami oddziaływania oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z rysunkiem studium. Wyklucza się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej oraz przeznaczonej na stały pobyt ludzi na terenach dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych. Lokalizacja obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym elektrowni wiatrowych winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z prawa ochrony środowiska oraz przepisów odrębnych.

Nakazuje się zgłoszenie do Dowództwa Sił Powietrznych wszystkich obiektów o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

G a z o w n i c t w o

„Program ogólny gazyfikacji miasta i gminy” przewiduje zaopatrzenie w gaz wszystkich miejscowości na obszarze gminy.

Zostało zawarte porozumienie pomiędzy Gmina Dolsk a Wielkopolska Spółką Gazowniczą w sprawie zaopatrzenia gminy w gaz przewodowy. Umowa zostanie podpisana w maju 2005r.

Gazyfikacja obszaru gminy realizowana będzie w dwóch etapach:

- a) etap I – realizacja przewidziana na 2006 r., zakłada doprowadzenie gazu do miejscowości Dolsk, Drzonek, Masłowo, Kotowo,
- b) realizacja pozostałych etapów ma nastąpić do 2010 r.

Gazyfikacja obszaru gminy odbywałaby się gazem ziemnym zaazotowanym podgrupy Gz-41,5.

Możliwość zaopatrzenia w gaz, gminy Dolsk zaoferowało również Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. w Warszawie, Regionalny Oddział Przesyłu w Poznaniu.

Podstawą gazyfikacji gminy będą przebiegające przez obszar gminy gazociągi wysokiego ciśnienia.

Realizacja programu umożliwi zaspokojenie gazowych potrzeb energetycznych mieszkańców gminy oraz instytucji działających na terenie gminy.

Na terenie gminy Dolsk PGNiG S.A. w Warszawie posiada koncesję na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż gazu i ropy naftowej:

- koncesja Śrem-Jarocin
- koncesja Jaraczewo-Pogorzela.

Poza tym, istnieją 3 zlikwidowane odwierty pn.: Dolsk – 1, Wyrzeka – 3, Chrzastowo – 1, wokół których należy zachować 5 m strefy ochronne z zakazem wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

8.4. Gospodarka odpadami

Jako podstawową zasadę usuwania odpadów komunalnych przyjmuje się system gromadzenia i wstępnego segregowania odpadów na terenie poszczególnych posesji z wywożeniem odpadów na urządzone wysypisko.

Zaleca się kontynuowanie realizacji przyjętego programu gospodarki odpadami, rozwinięcie go o zorganizowany odbiór odpadów oraz propagowanie idei segregowania odpadów.

Przewiduje się zakończenie eksploatacji składowiska odpadów komunalnych w miejscowości Pokrzywnica w 2005 r.

Po zakończeniu eksploatacji obszar składowiska poddany zostanie rekultywacji.

W gminie Dolsk nie przewiduje się realizacji nowych składowisk w związku z przystąpieniem gminy do Zgromadzenia Związku Zagospodarowania Odpadów – „SELEKT” z siedzibą w Czempiniu. Gmina również wystąpiła o przyjęcie do Międzygminnego Składowiska Odpadów Komunalnych w Mateuszewie, gmina Śrem.

8.5. Zaopatrzenie w ciepło

Zasadniczym źródłem energii na obszarze gminy jest i w najbliższej przyszłości będzie gaz. Do czasu zgazyfikowania większości obszaru gminy źródłem energii będą nadal paliwa stałe węgiel, koks drewno i w niewielkim stopniu paliwo płynne - olej opałowy. Należy dążyć do upowszechnienia alternatywnych i odnawialnych źródeł energii: wiatru, słońca, geotermicznej.

8.6. Linia radiowa

Przez zachodnią część gminy przebiega pas łączności radiowej Poznań-Śrem-Krobia. W pasie ochronnym o szerokości 20 m (od osi linii – w każdą stronę) obowiązuje ograniczenie dla zabudowy wysokiej. Wysokość zabudowy w granicach pasa ochrony radiowej należy każdorazowo uzgadniać z gestorem sieci.

8.7. Łączność i telekomunikacja

Na obszarze opracowania dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej z zakresu łączności i telekomunikacji z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

9. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią zadania własne gminy uznane zostały w oparciu o plany i zamierzenia finansowe gminy następujące inwestycje:

b) w zakresie infrastruktury drogowej:

- Obwodnica Dolska – współudział w realizacji
- budowa ulic oraz nawierzchni chodnikowych w Dolsku; rejon ulic:
 - Azaliowa
 - Wczasowa
 - Różana
- budowa ulic oraz nawierzchni chodnikowych w Dolsku; rejon ulic:
 - Konwaliowa
 - Jaśminowa
 - Irysowa
- przebudowa ulic w Dolsku
 - Garncarska
 - Rybarska
- budowa ulic w Dolsku:
 - Topolowej
 - Lipowej, Ogrodowej
- budowa ulicy – w m. Dolsk: Śremskie Przedmieście
- przebudowa ulic w Dolsku:
 - Szkolna
 - Brzozowa (reszta)
- przebudowa ulicy w Dolsku:
 - Krupczyn
- przebudowa ulic w Dolsku
 - Brzozowa
 - Akacyjowa
 - 9 Maja
 - Powstańców Wlkp.
- przebudowa ciągów komunikacyjnych w Dolsku

- Osiedle Jaskółki – Miasto
 - Punkt widokowy
 - przebudowa drogi relacji: Brzeźnica-Lipówka
 - budowa drogi Drzonek-Wieszczyczyn (parcele)
 - budowa drogi w miejscowości Mępin – do parku
 - budowa ulicy Lipowej w miejscowości Mszczyczyn
 - budowa drogi w Lubiatowie – za hydrofornią
 - budowa drogi w Mępinie relacji: Mępin-Osada
 - budowa drogi powiatowej relacji: Dolsk-Łagowo - współudział
 - budowa drogi w miejscowości Gawrony
 - budowa drogi – relacji Lubiatowo Kolonia – Kotowo (I etap)
 - budowa drogi – relacji Lubiatowo – Kotowo (II etap)
 - budowa drogi w miejscowości Księginki
 - budowa drogi relacji Małachowo-Gaj
 - budowa drogi relacji Rusocin-Wieszczyczyn
 - budowa drogi relacji: Nowieczek (Maliny) – Błazejewo
 - budowa drogi relacji: Drzonek-Binkowo
 - przebudowa nawierzchni rynku w Dolsku
 - budowa ścieżek rowerowych w gminie Dolsk; wraz z oznakowaniem
- c) w zakresie zaopatrzenia w wodę
- budowa wodociągu w Dolsku, ulice:
 - Brzozowa
 - Lipowa
 - Akacyjowa
 - Krupczyn
 - budowa wodociągu do miejscowości Lipówka
 - budowa wodociągu w miejscowości Lubiatówko
 - budowa wodociągu relacji Ostrowieczno-Brzeźnica
 - budowa wodociągu w miejscowości Mszczyczyn
 - budowa infrastruktury technicznej punktu widokowego w Dolsku
 - Widokowa
- d) w zakresie odprowadzania ścieków
- budowa kanalizacji sanitarnej w Dolsku:
 - Rybarska

- Św. Ducha
- Garncarska
- Śremskie Przedmieście
- budowa kanalizacji sanitarnej w Dolsku:
 - Poczтова
 - Gostyńskie Przedmieście
 - Podgórna
- budowa kanalizacji sanitarnej w Dolsku:
 - Polna
 - Gajowa
 - Podrzekta
- oczyszczalnia – budowa wraz z kanalizacją w miejscowości Nowieczek - Bioblok – 200, lokalizacja alternatywna w miejscowości Rusocin
- modernizacja oczyszczalni w Dolsku
- budowa oczyszczalni i kanalizacji w miejscowościach:
 - Masłowo
 - Rusocin
 - Wieszczyżyn
 - Drzonek
 - Błazejewo
- budowa kanalizacji sanitarnej w Dolsku
 - Krupczyn
- kanalizacja sanitarna w miejscowościach:
 - Melpin
 - Międzychód
 - Gawrony
 - Pinka
- kanalizacja sanitarna w miejscowościach:
 - Brzeźnica
 - Lipówka
- kanalizacja sanitarna w miejscowościach:
 - Lubiatowo
 - Lubiatówko
 - Ostrowieczno

- Ostrowieczko
- Kotowo
- kanalizacja sanitarna w miejscowości:
 - Małachowo
 - Mszczyszczyn
 - Pokrzywnica
- e) w zakresie zaopatrzenia w gaz
 - Gazyfikacja Gminy Dolsk (I etap) miejscowości:
 - Rusocin
 - Wieszczyżyn
 - Drzonek
 - Międzychód
 - Gazyfikacja Gminy Dolsk (II etap) miejscowości:
 - Ostrowieczno
 - Ostrowieczko
 - Trąbinek
 - Kotowo
 - Lubiatowo
 - Lubiatówko
 - Melpin
 - Dolsk
 - Gazyfikacja Gminy Dolsk (III etap) miejscowości:
 - Księginki
 - Małachowo
 - Mszczyszczyn
 - Pokrzywnica
 - Brzeźnica
 - Lipówka
- f) w zakresie zaopatrzenia w energię
 - modernizacja sieci elektroenergetycznych
- g) w zakresie gospodarki odpadami
 - rekultywacja gminnego składowiska odpadów komunalnych w Pokrzywnicy
- h) w zakresie renowacji i modernizacji obiektów
 - restauracja zabytkowego kościoła p.w. Michała Archanioła w Dolsku

- odbudowa – restauracja zabytkowego Kościoła p.w. św. Wawrzyńca w Dolsku
- odbudowa – restauracja zabytkowego Kościoła p.w. św. Jakuba w Błazejewie
- modernizacja budynku ratusza w Dolsku
- modernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Dolsku
- modernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Małachowie
- modernizacja budynku Szkoły Podstawowej w Masłowie
- budowa sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej w Masłowie
- remont przedszkola – Wieszczyżyn
- remont przedszkola – Dolsk
- modernizacja obiektów i urządzeń sportowych w mieście oraz gminie Dolsk.

10. Polityka planistyczna gminy

10.1. Wykaz terenów zamkniętych

Na terenie gminy we wsi Wieszczyżyn jest zlokalizowany teren zamknięty – działka nr 2, obręb Wieszczyżyn (tereny kolejowe).

Dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

10.2. Opracowania planistyczne

Na terenie gminy obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1 stycznia 1995 roku.

Gmina zamierza sukcesywnie sporządzać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla nowo wyznaczonych terenów rozwojowych o funkcji mieszkaniowej, usługowej, w tym uzdrowiskowej, działalności gospodarczej w tym eksploatacji złóż kopalin, dla terenów wypoczynkowo-turystycznych oraz dla przestrzeni publicznych.

Obszarem wyznaczonym w Studium w rozumieniu art. 14 ust. 3 jest obszar mieszczący się w granicach danego symbolu, wyznaczony istniejącym układem komunikacyjnym, naturalnymi barierami przyrodniczymi (np. rowy, pasy zadrzewień) lub granicami administracyjnymi.

W Studium nie wyznaczono obszarów, wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ustala się obowiązek opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów górniczych.

Zestawienie obowiązujących m.p.z.p. w mieście i gminie Dolsk

Lp.	Miejscowość	Przeznaczenie	Nr działki	Zatwierdzono Uchwałą Rady Miasta i Gminy	Ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym
1	Lubiatowo	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu turystyczno-rekreacyjnego	cz.dz. 334/1	Nr III/87/1999 z dn. 26.11.1998	Nr 86 poz. 1619 z dn. 30.11.1999
2	h) Drzonek i) Lubiatowo j) Lubiatówko k) Nowieczek	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	} 23/1 268 451/14 49	Nr XXXI/205/2001 z dn. 7.XII.2001 r.	Nr 162 poz. 4493 z dn. 21.XII.2001 r.
3	Dolsk	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	nr 288 nr 289 cz. dz. 1054 1055 1056 nr 1214 1216 1218 cz. dz. 1219 nr 1392 1994	Nr XXXIII/219/2002 z dn. 20.02.2002 r.	Nr 48 poz. 1423 z dn. 10.04.2002 r.
4	Dolsk	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu mieszkalnego w rej. ul. Pocztowej – zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta		Nr III/14/1998 z dn. 12.12.1998 r.	Nr 33 poz. 480 z dn. 22.12.1998
5	Pokrzywnica	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar złoża kruszywa naturalnego „Pokrzywnica II”		Nr III/12/1998 r. z dn. 12.12.1998 r.	Nr 33 poz. 478 z dn. 22.12.1998 r.
6	Pokrzywnica	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar złoża kruszywa naturalnego	84	Nr VI/55/1999 z dn. 29.04.1999 r.	Nr 29 poz. 623 z dn. 18.05.1999 r.

Lp.	Miejscowość	Przeznaczenie	Nr działki	Zatwierdzono Uchwałą Rady Miasta i Gminy	Ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym
7	Pokrzywnica	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu złoża kruszywa naturalnego „Pokrzywnica BR”	31 32	Nr XVIII/121/2000 r. z dn. 30.06.2000 r.	Nr 48 poz. 574 z dn. 14.07.2000 r.
8	Lubiatówko	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowych	461/2 451/1	Nr XXXIV/213/1998 z dn. 31.03.1998 r.	
9	Dolsk	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkaniowo-usługowych rej. ul. Kościańskiej		Nr XVIII/120/00 z dn. 30.06.2000	Nr 48 poz. 573 z dn. 11.07.2000 r.
10	Dolsk-Jaskółki	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów Osiedla Jaskółki		Nr XXXI/204/2001 z dn. 7.12.2001 r.	Nr 16 poz. 554 z dn. 4.02.2002 r.
11	Ostrowieczno	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (terenów mieszkaniowych)	dz. nr od 75/3 do 75/6 i 75/8	Nr III/13/1998 z dn. 12.12.1998 r.	Nr 33 poz. 479 z dn. 22.12.1998 r.
12	Dolsk	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej	dz. nr 800	Nr XXXIV/223/2002 z dn. 27.III.2002 r.	Nr 60 poz. 1690 z dn. 8.05.2002 r.
13	Dolsk	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego M i G Dolsk, w części dot. miasta Dolsk – teren eksploatacji złóż kruszywa naturalnego	cz. dz. 1223	Nr XXIX/193/2001 z dn. 30.10.1002 r.	
14	Dolsk	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usług turystycznych w Dolsku		Nr XXX/179/97 z dn. 17.10.1997 r.	
15	Dolsk	W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dolska	695 696 697	Nr XXI/124/96 z dn. 30.09.1996 r.	
16	Dolsk	W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Dolsk	310	Nr XXI/123/96 z dn. 30.09.1996 r.	

Lp.	Miejscowość	Przeznaczenie	Nr działki	Zatwierdzono Uchwałą Rady Miasta i Gminy	Ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym
17	Dolsk	W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Dolsku- Podrzekcie	Księginki: dz. 272, 273/3, 273/6) po zmianie granic miasta Dolsk: dz. 1227 1228 1230	Nr XXII/128/96 z dn. 28.11.1996 r.	

10.3. Pozostałe ustalenia dotyczące terenów miasta i gminy Dolsk w zakresie określonym uchwałą Rady Miasta i Gminy Dolsk uchwały Nr XLII/275/10 z dnia 24 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dolsk.

- a) Na terenie opracowania nie występują obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o ponad lokalnym znaczeniu.
- b) Na terenie opracowania nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
- c) Na terenie opracowania znajdują się obiekty infrastruktury technicznej o ponadlokalnym znaczeniu tj. gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN500 relacji Krobia –Śrem oraz DN200 odboczka Jarocin.
- d) Na terenie opracowania nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- e) Na terenie opracowania nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. Występują tereny, które mogą ulegać lokalnym podtopieniom.
- f) Na terenie opracowania występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
- g) Na terenie opracowania nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy

z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

- h) Na terenie opracowania nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rewitalizacji.**
- i) Na terenie opracowania nie występują obszary problemowe.**