

UCHWAŁA NR LVI/506/2024
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 19 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca
na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec,
Sośnica, Sośniczka i Strzyżew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) w związku z uchwałą nr XXXIV/321/2022 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew, uchwała się co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiają rysunki planu sporządzone w skali 1:2000, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew”, stanowiące załącznik nr 1 ark. 1-10, będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 ark. 1 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 2) załącznik nr 1 ark. 2 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 3) załącznik nr 1 ark. 3 (obr. Karmin) – rysunek planu,
- 4) załącznik nr 1 ark. 4 (obr. Karminiec) – rysunek planu,
- 5) załącznik nr 1 ark. 5 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 6) załącznik nr 1 ark. 6 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 7) załącznik nr 1 ark. 7 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 8) załącznik nr 1 ark. 8 (obr. Sośniczka) – rysunek planu,
- 9) załącznik nr 1 ark. 9 (obr. Strzyżew) – rysunek planu,
- 10) załącznik nr 1 ark. 10 (obr. Strzyżew) – rysunek planu,
- 11) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 12) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3,
- 13) załącznik nr 4 stanowiący dane przestrzenne.

5. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Ile razy w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogacza przeznaczenie podstawowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach, nieuciążliwej produkcji – należy przez to rozumieć działalność, której eksploatacja instalacji nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

7. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony stanowisk archeologicznych;
- 6) granica złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego 'Fabianów IK1293';
- 7) granica obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy”;

- 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV;
- 10) pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV;
- 11) wymiarowanie.

§ 3. Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U;
- 4) teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku planu symbolem UK-UA;
- 5) terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- 7) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- 8) teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunkach planu symbolem KDZ;
- 9) teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 10) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- 12) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunkach planu symbolem RN;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunkach planu symbolem WS.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia **w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
 - c) nakaz sytuowania budynków oraz urządzeń fotowoltaicznych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - d) nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie,
 - e) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały,
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;

- 3) dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) dla terenu 5MN położonego w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,
 - c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się nakaz:
 - a) zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych,
 - b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolnych od zabudowy kubaturowej i ogniw fotowoltaicznych w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.),
 - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na terenach oznaczonych symbolem MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

- na terenie oznaczonym symbolem UZ-UK-UA: ·dla terenów usług zdrowia i pomocy społecznej (UZ) – jak dla terenów domów opieki społecznej, ·dla terenów usług kultury i rozrywki (UK) – jak dla jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - na terenie oznaczonym symbolem UK-UA: ·dla terenów usług kultury i rozrywki (UK) – jak dla jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - na terenie oznaczonym symbolem MW-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługowych,
 - na terenach oznaczonych symbolem RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- h) obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren;
- i) zachowania odległości planowanych inwestycji od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- k) w zakresie gospodarki odpadami:
- gromadzenie i zagospodarowanie odpadów komunalnych, musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
 - zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

5) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
- b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących.

§ 6. W granicach planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie Fabianów zlokalizowane są następujące obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków: ·dawny dom robotników folwarcznych (czworak) z 4 ćw. XIX w. przynależący do zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego w Fabianowie zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 5, ·dawny dom robotników folwarcznych (ośmiorak) z 4 ćw. XIX w. przynależący do zespołu pałacowo-parkowo-folwarcznego w Fabianowie zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 7, ·dom mieszkalny z końca XIX w. zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 13, ·dom mieszkalny z ok. 1915 r. zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 17, ·dom mieszkalny z ok. 1910 r. zlokalizowany przy ul. Pleszewskiej 35,
- 2) dla obiektów wymienionych w punkcie 1 należy zachować historyczną bryłę budynków, historyczną formę zadaszenia i pokrycia dachowego, rozplanowania i wystroju elewacji oraz zachować tradycyjną formę stolarki okiennej. Ponadto obowiązuje zakaz montażu anten satelitarnych, urządzeń klimatyzacyjnych i wentylatorów na elewacjach frontowych obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków,

- 3) w granicach strefy ochrony zespołów stanowisk archeologicznych dla terenów oznaczonych w planie symbolami 1KDD, 2KDD, 4KDD, KDL, KDZ, 1KR, 2KR, 1MN, 2MN, 3MN, 7MN, 1MN-U, 2MN-U, 7MN-U, 8MN-U, MW-U, 1RN, 2RN, 3RN, 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 2U-P, UZ-UK-UA, 1WS, 2WS występują strefy ochrony zespołów stanowisk archeologicznych;
- 4) w granicach zespołów stanowisk archeologicznych, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

§ 7. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny oznaczone na rysunku planu UZ-UK-UA, UK-UA;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej;
- 4) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
 - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów zabudowy zagrodowej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
 - c) dla zabudowy usługowej połączonej z zabudową mieszkaniową w pkt a) i b) dodatkowo minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- d) dla obiektów usługowych, produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
- e) dla terenów lokalizacji elektrowni słonecznych – minimum 1 miejsce postojowe zlokalizowane w obrębie działki budowlanej,
- f) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA – min. 5 miejsc postojowych,
- g) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UK-UA – min. 3 miejsca postojowe,
- h) dla pozostałych terenów nie ustala się,
- i) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
 - jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,
 - jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,
 - obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:

- od dróg publicznych powiatowych – 8,0 m,
- od dróg publicznych gminnych - 6,0 m,
- od dróg wewnętrznych – 4,0 m
- lub zgodnie z rysunkiem planu;

b) nakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy, gabaryty obiektów oraz pozostałe wskaźniki zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w odniesieniu do terenów objętych terenami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
- 2) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenu: 5MN w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków Rochy”;
- 3) tereny objęte opracowaniem obejmuje koncesja nr 48/96/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” ważna do 23.09.2046 r. oraz koncesja 29/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem - Jarocin” ważna do 08.05.2047 r. Nie ustala się żadnych zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;

- 4) na obszarze objętym niniejszym planem występują tereny złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego „Fabianów IK1293” – na terenach: 1MN, 1MN-U oraz 1KDD – zagospodarowanie terenu musi uwzględniać przepisy odrębne;
- 5) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszar objęty planem nie znajduje się w granicach krajobrazów priorytetowych, ani w ich sąsiedztwie, nie jest objęty propozycją form ochrony w związku z czym w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających **wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych**. Natomiast:

- 1) ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 16,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej 7,5 m;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN-U – 16,0 m,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U – 18 m,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK-UA – 15 m,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA – 24 m,
 - f) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U-P – 20,0 m,
 - h) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 400 m²;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN-U, MW-U – 800 m²,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UK-UA – 300 m²,
 - d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA – 750 m²,
 - e) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U-P – 800 m²,
 - g) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:**

- 1) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż:
 - a) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
 - b) w pasach technologicznych obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
 - zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 2) ustala się lokalizację projektowanej zabudowy zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

§ 12. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** wymienione poniżej:

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej,
 - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb;
 - b) nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - f) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - g) przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych.
- 3) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,

b) w zakresie ścieków obowiązuje:

- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
- do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie;

c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony – do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
- nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,

e) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,

g) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,

h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,

i) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,

j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,

l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 4 lit. k,

m) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Na obszarze planu nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN-U, MW-U, RZM, U-P w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych miejscowości

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - b) dopuszcza się nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako funkcja wbudowana zgodnie z przepisami,
 - c) dopuszcza się budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - d) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące i wbudowane,
 - e) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 2;
- 6) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - a) 20° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) dla terenu 6MN ustalenia dotyczące obszaru ochrony krajobrazu zawarte w § 5 pkt 1) oraz §9 pkt 2),
 - b) dla terenów oznaczonych 1MN, 3MN strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenu 1MN zapisy dotyczące złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego 'Fabianów IK1293' zgodnie z §9 pkt 4),

- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- h) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków:
 - budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - jako budynki jedno lub wielofunkcyjne,
 - zabudowa usługowa do 2000 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;
- 6) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometrię dachów - dopuszcza się:
 - a) dachy płaskie lub jednospadowe dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci: 20° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno- usługowych i usługowych, dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci: 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
 - a) na terenie 2MN-U dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) dla terenów oznaczonych 2MN-U, 3MN-U strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) dla terenu 1MN-U zapisy dotyczące złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego 'Fabianów IK1293' zgodnie z §9 pkt 4),
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

- e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- h) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się:
 - lokalizację usług o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², jako wbudowane lub wolnostojące,
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - budynki garażowe jako wolnostojące, wbudowane i podziemne,
 - budynki jako jedno i wielofunkcyjne,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 2,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wielorodzinnych z usługami, usługowych nie wyższa niż 12,0 m, liczba kondygnacji nie większa niż 3,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) geometrię dachów:
 - a) płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° do 45° dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz wielorodzinno - usługowych, usługowych,
 - b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 6) obowiązują:
 - a) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UK-UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracyjnych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, nieuciążliwe usługi obsługujące przeznaczenie podstawowe np. drobne usługi handlu, mała gastronomia; budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,7,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieuciążliwe usługi określone w pkt 2) jako funkcja wbudowana w budynki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynków funkcji podstawowej płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 30°,
 - b) dla pozostałych budynków: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2;

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ-UK-UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracyjnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe usługi obsługujące przeznaczenie podstawowe np. drobne usługi handlu, mała gastronomia; budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,7,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nieuciążliwe usługi określone w pkt 2) jako funkcja wbudowana w budynki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;

5) geometrię dachów:

- a) dla budynków funkcji podstawowej płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 30°,
- b) dla pozostałych budynków: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;

6) obowiązują:

- a) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2;

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: budynki mieszkalne jednorodzinne, nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych oraz usługi agroturystyczne z zastrzeżeniem pkt 3) lit. a), dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne i gospodarcze jako wolnostojące,
- lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
- agroturystykę do 200 m² powierzchni zabudowy,
- nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 80 m² jako funkcje wbudowane,

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) 12 m dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej oraz pozostałych budowli, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2; z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,

b) 8 m dla garaży wolnostojących oraz pozostałych budynków, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 1,

c) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej, liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;

5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:

a) 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,

b) 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,

c) 32° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków, dopuszcza się dachy płaskie lub przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

6) obowiązują:

- a) na terenie 1RZM dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków ustalenia zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- g) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni słonecznych, o mocy zainstalowanej do 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych na potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
 - c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - d) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 15,0 m;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
- 7) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;

3) obowiązują:

a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;

b) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;

3) obowiązują:

a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;

b) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;

3) obowiązują:

a) dla terenów oznaczonych 1KDD i 2KDD strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) dla terenu 1KDD zapisy dotyczące złóż surowców ilastych kruszywa lekkiego 'Fabianów IK1293' zgodnie z §9 pkt 4),

c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;

d) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zielen komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;

3) obowiązują:

a) dla terenów oznaczonych 2KR i 3KR strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;

c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające: dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zielen;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie i konserwacja istniejących oraz wytyczanie nowych rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych,
 - b) zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg polnych;
- 4) obowiązują:
- a) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, zieleń;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budowa urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - b) realizacja mostów, kładek, pomostów itp.;
 - 4) nie dopuszcza się nowej zabudowy,
 - 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
 - 6) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16. W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca

Lidia Parysek

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

do uchwały Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr XXXIV/321/2022 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązujących planów miejscowych w części objętej niniejszą uchwałą. Zmiany ustaleń wyniknęły z złożonych wniosków o zmianę przeznaczenia w miejscowym planie przed rozpoczętą procedurą, bieżących potrzeb gminy związanych z procesami inwestycyjnymi oraz dostosowania do aktualnych przepisów.

Tereny objęte projektem planu miejscowego, przedstawione na załącznikach graficznych (rysunkach planu) do ww. uchwały rozmieszczone są na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew.

Przedmiotem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MN-U;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U;
- teren usług kultury i rozrywki lub teren usług biurowych i administracji oznaczony na rysunku planu symbolem UK-UA;
- terenu usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem UZ-UK-UA;
- tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- teren drogi zbiorczej oznaczonej na rysunkach planu symbolem KDZ;
- teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunkach planu symbolem RN;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunkach planu symbolem WS.

Planowane zmiany uwzględniają zamierzenia Inwestorów oraz bieżące zapotrzebowania gminy i miasta.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy, które projekt planu uwzględnia.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzyca.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając możliwe zagospodarowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w rozdziale 2, 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wysokości obiektów i budynków, kształt dachu.

W poszczególnych terenach ustalone zostały nieprzekraczalne linie zabudowy, ograniczające zabudowę od strony dróg publicznych. Szczegółowe ustalenia planu obejmują zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym: maksymalną wysokość zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale 2, 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- wymagania dotyczące **ochrony środowiska** ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały § 5 pkt 1) -5),
- wymagania dotyczące **gospodarowania wodami** w rozdziale 2 projektu uchwały § 12 pkt 3) a) -c),
- wymagania dotyczące **ochrony gruntów rolnych** – na terenie zmiany planu występują grunty chronione w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.314.2023 z dnia 22 grudnia 2023 r. uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze obszaru o powierzchni 4,7975 ha gruntów rolnych klas III, położonych na terenie gminy Dobrzyca w obrębach:
 - Fabianów – w granicach działek ew. nr: 62/1, 63/3, 64/1, 66/2, 45, 47, 50/16, 51/1, 52/1,
 - Galew – w granicach działki ew. nr 163,
 - Karmin – w granicach działek ew. nr: 18/41, 18/42, 18/43,
 - Karminiec – w granicach działek ew. nr: 69, 70, 74/7,

- Sośniczka – w granicach działki ew. nr: 139/2,
- Strzyżew – w granicach działki ew. nr: 268/1.

W trakcie procedury przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z powyższą decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie uzyskano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze obszaru o powierzchni 10,8021 ha gruntów rolnych klas III, położonych na terenie gminy Dobrzyca w obrębach:

- Fabianów – w granicach działek ew. nr: 66/2, 144/6, 144/7, 144/8, 144/9,
- Karminiec – w granicach działki ew. nr: 81,
- Koźminiec – w granicach działek ew. nr: 276, 274, 273/2, 277, 58,
- Sośnica – w granicach działek ew. nr: 19/7,
- Sośniczka – w granicach działek ew. nr: 117/1,
- Strzyżew – w granicach działek ew. nr: 219/4, 253/3.

W związku z powyższym ww. działki, dla których nie uzyskano przeznaczenia na cele nierolnicze zostały wyłączone z opracowania.

- wymagania dotyczące **ochrony gruntów leśnych** – nie dotyczy;

4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały;
- nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie

5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:**

Plan miejscowy kładzie nacisk i uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych formułując m. in. następujące ustalenia:

- w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, promieniowania elektromagnetycznego,
- zróżnicowanie terenów ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, co ma istotne znaczenie dla wymagań z zakresu ochrony zdrowia,
- zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych
- potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami ustalono w rozdziale 2: „*przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie uniwersalnym projektowaniem oraz z przepisami odrębnymi*”

6) **walory ekonomiczne przestrzeni:**

Pod względem ekonomicznym gmina dyskuje klarowne zasady zagospodarowania przestrzeni, które sprzyjać będzie rozwojowi tych terenów i mają uregulowaną sytuację w świetle zapisów prawa miejscowego.

Dzięki zapisom planu gmina realizuje dążenie do racjonalnego wykorzystania przestrzeni na etapie planowania jej przeznaczenia. Chodzi tu zarówno o właściwe rozmieszczenie poszczególnych rodzajów budynków i właściwe ich usytuowanie względem siebie, jak też

maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Jakość przestrzeni kształtują postanowienia projektu planu poczynając od zaplanowania jej przeznaczenia. Na wartość nieruchomości mają wpływ regulacje projektu planu dotyczące wykorzystania tej przestrzeni. Im lepszy dobór środków i sposobów zapewniających racjonalne zagospodarowanie terenu, tym wartość nieruchomości będzie wyższa.

W projekcie planu przyjęto rozwiązania najkorzystniejsze z punktu widzenia potencjalnego efektu przestrzennego, społecznego, gospodarczego. Ekonomiczne skutki podjętych decyzji to element planowania finansowego, uwzględniony w kolejnym dokumencie - prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Walory ekonomiczne przestrzeni zostały wykorzystane w sposób optymalny, biorąc również pod uwagę uwzględnienie struktury przestrzennej gminy i miasta określonej w Studium.

7) *prawo własności:*

Obszary objęte planem stanowią grunty:

- w przeważającej części należące do podmiotów prywatnych,
- w pozostałych przypadkach należące do zarządców dróg, skarbu państwa.

8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:*

- sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa,
- w zakresie spraw bezpieczeństwa państwa projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami, w tym z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

9) *potrzeby interesu publicznego:*

Rozumianego jako "uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym" ustalono w rozdziale 2 i 3 zaliczając do przestrzeni publicznych drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy oraz tereny usług publicznych i oświaty.

Plan realizuje postawione cele oraz uwzględnia potrzeby interesu publicznego m.in.

poprzez:

- ochronę istniejącej zieleni i przestrzeni;
- kształtowanie przestrzeni publicznych w oparciu o wysokie standardy estetyczne, w tym rozwój wyposażenia tych przestrzeni w jednolite obiekty małej architektury i zieleni;
- określenie warunków zagospodarowania i parametrów zabudowy dla istniejących jak również projektowanych budynków,
- propozycje w zakresie możliwości rozwiązania problemów komunikacyjnych,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych dotyczących parkowania,
- kształtowanie przestrzeni o uniwersalnym – możliwym do zmian charakterze.

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;*

Zapewniono zapisami planu potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, które to zostały uwzględnione w szczególności poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego. W planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w ciepło, a także systemów telekomunikacyjnych, gdzie przyjęte ustalenia są zgodne z przepisami o łączności publicznej, a tym samym nie stanowią zagrożenia dla realizacji rozwoju sieci szerokopasmowych.

*11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego** oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:*

Wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych został zrealizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, regulujących przebieg procesu planistycznego oraz zgodnie z Ustawą o dostępie do informacji publicznej – każdy ma prawo m.in. do wglądu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wszystkich materiałów i analiz przeprowadzonych na potrzeby powyższego planu.

Burmistrz Dobrzycy na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnia jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Na każdym etapie sporządzania planu miejscowego została zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu od do, z możliwością składania uwag do dnia

*13) potrzebę **zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody**, do celów zaopatrzenia ludności:*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość. Odnośnie jakości wody projekt planu zawiera ustalenia o ochronie wód, w tym wód podziemnych, których prawidłowość potwierdzają uzyskane uzgodnienia oraz pozytywne opinie.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy/miasta, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych obszarów, są zgodne z polityką przestrzenną gminy i miasta Dobrzyca oraz uwzględniają wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno- estetycznych, które tworzą harmonijną całość).

Tutejszy organ dokonał analizy pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska.

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r., poz. 503) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w granicach ww. planu, są zgodne z polityką przestrzenną gminy i uwzględniają w szczególności wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno-estetycznych), które tworzą harmonijną całość.

Tut. organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu dokonał oceny własności terenu, który w większości stanowi własność podmiotów prywatnych oraz miasta i gminy Dobrzyca. W projekcie planu miejscowego uwzględniono wcześniejsze wnioski składane do Urzędu sugerujące przeznaczenie terenów w przeważającej części na zabudowę mieszkaniową

jednorodziną i wielorodziną, usługową i usługowo - produkcyjną. Tutejszy organ dokonał analizy złożonych wniosków pod względem zgodności z ustaleniami studium. Uwzględniając fakt, że ustalenia planu miejscowego wpłyną na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych planu miejscowego, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy jest analiza lokalnego rynku nieruchomości. Ważnym celem analizy jest ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska. Analiza ekonomiczna zawarta jest w sporządzonej prognozie skutków ekonomicznych z uwzględnieniem art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza środowiskowa zawarta została w sporządzonej prognozie skutków wpływu planu na środowisko. Analizy społeczne wynikające ze strategii rozwoju Gminy i Miasta, wskazują potrzebę rozszerzenia oferty terenów inwestycyjnych.

W związku z powyższym biorąc pod uwagę ww. realizacja zmiany planu jest uzasadniana.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:*

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego.

- 2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:*

lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej przy drogach lub jako kontynuacja istniejącej zabudowy będzie sprzyjać maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:*

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych.

- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. 2019 poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:

- tereny objęte planem znajdują się w większości na obszarze w pełni wykształconej

- zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- dopuszczona ustaleniami planu nowa zabudowa, w tym stanowiąca rozbudowę istniejących obiektów, przyczyni się do bardziej efektywnego wykorzystania terenów objętych planem, uwzględniając tym samym walory ekonomiczne przestrzeni.
- b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:*

Lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie niniejszego planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Dobrzyca z dnia 25 listopada 2021 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

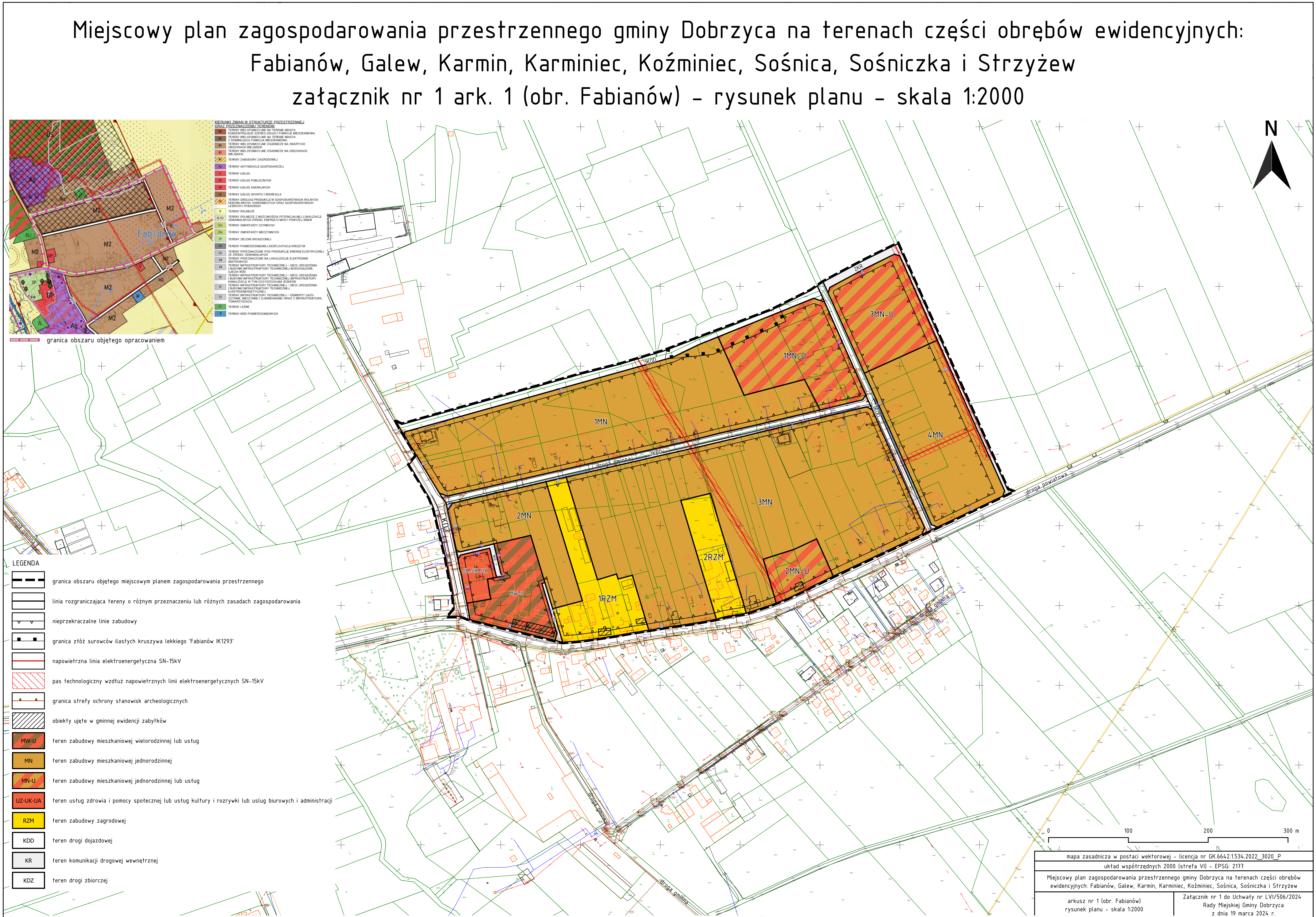
Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca”.

Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych zmianą planu miejscowego będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami o charakterze niefinansowym. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Miejską Gminy Dobrzyca.

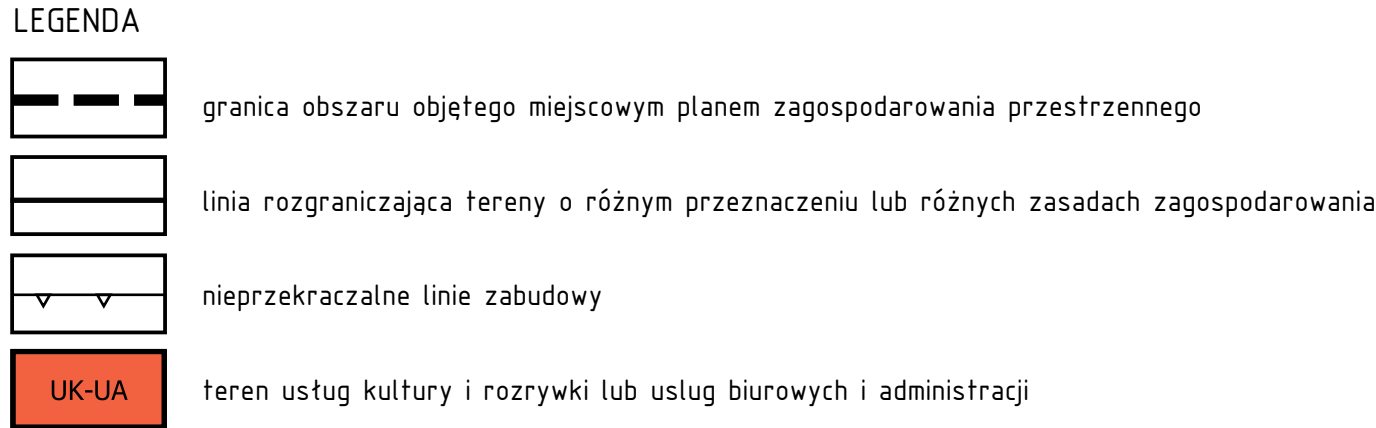
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
załącznik nr 1 ark. 1 (obr. Fabianów) – rysunek planu – skala 1:2000



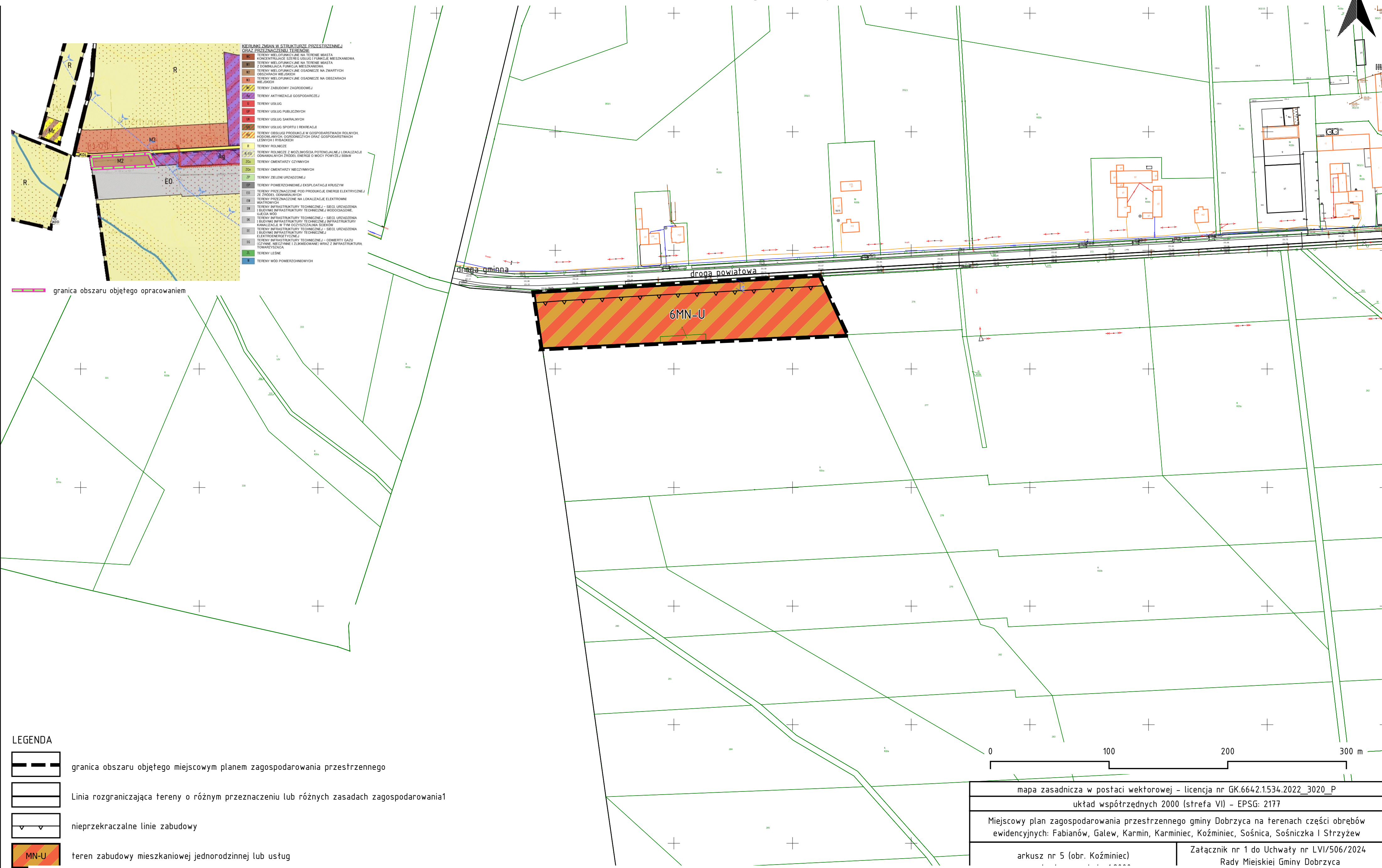
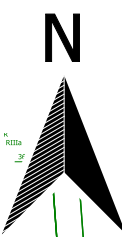
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
załącznik nr 1 ark. 2 (obr. Galew) – rysunek planu – skala 1:2000







Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
załącznik nr 1 ark. 5 (obr. Koźminiec) - rysunek planu - skala 1:2000



KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZEZNACZENIU TERENÓW:

- TERENY WIELOFUNKcyjne NA TERENIE MIASTA
- KONCENTRACJA SZEREGU USŁUG I FUNKCJE MIESZKANOWA
- TERENY WIELOFUNKcyjne NA TERENIE MIASTA
- Z DOMINUJĄCĄ FUNKCJĄ MIESZKANOWĄ
- TERENY WIELOFUNKcyjne OSADNICZE NA ZWIARTYCH OBSZARACH WIEJSKICH
- TERENY WIELOFUNKcyjne OSADNICZE NA OBSZARACH WIEJSKICH
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ
- TERENY USŁUG
- TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- TERENY USŁUG SAKRALNYCH
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, ODRĘBNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACKICH
- TERENY ROLNICZE
- TERENY ROLNICZE Z MOŻLIWOŚCIĄ POTENCJALNEJ LOKALIZACJI ODMARNAŁYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 500 W
- TERENY OMIENTARZY CZYNNYCH
- TERENY OMIENTARZY NIECZYNNYCH
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KRWISZYW
- TERENY PRZEZNACZONE POD PRODUKCJĘ ENERGII ELEKTRYCZNEJ ZE ŹRÓDEŁ ODMARNAŁYCH
- TERENY PRZEZNACZONE NA LOKALIZACJĘ ELEKTROWNI WATROWYCH
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - SECI URZĄDZENIA I BUDYNKI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIAŁOWE, UŚCIEK WÓD
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - SECI URZĄDZENIA I BUDYNKI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ INFRASTRUKTURY KANALIZACJI, W TYM OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - SECI URZĄDZENIA I BUDYNKI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - OMIENTARY GAZU (CZYNNIE NIECZYNNE I ZLUBNIOWANE) WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ
- TERENY LEŚNE
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

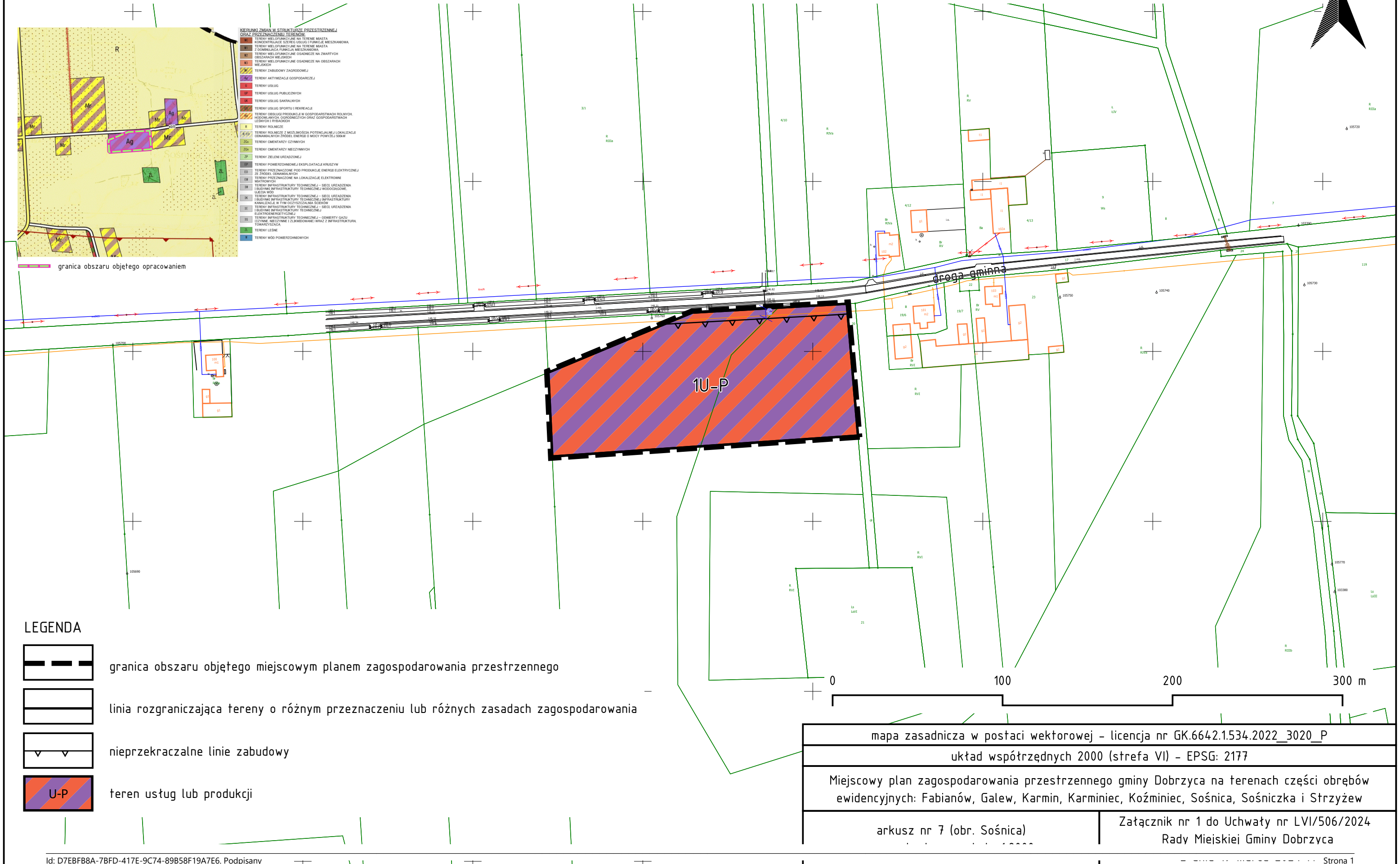
LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

mapa zasadnicza w postaci wektorowej - licencja nr GK.6642.1534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew	
arkusz nr 5 (obr. Koźminiec)	Załącznik nr 1 do Uchwały nr LVI/506/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
załącznik nr 1 ark. 7 (obr. Sośnica) - rysunek planu - skala 1:2000

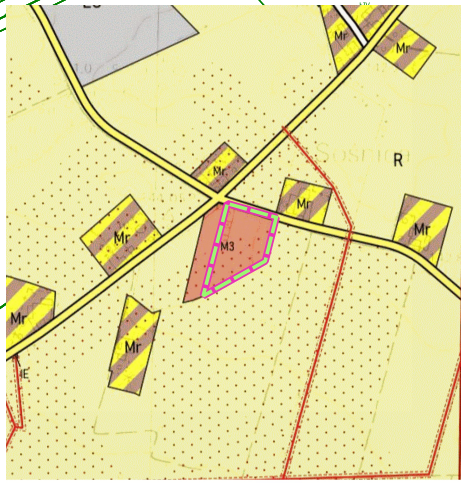
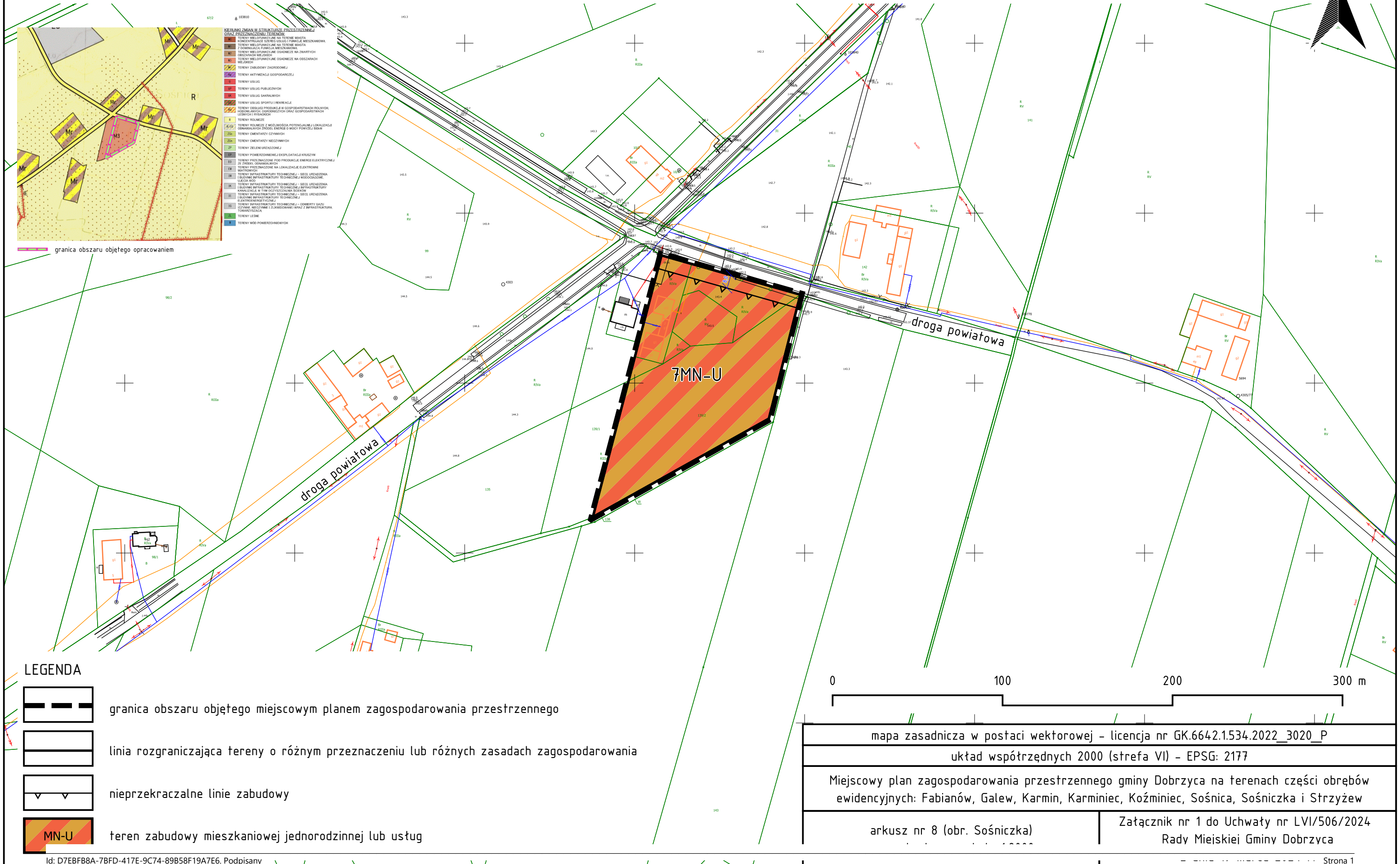


- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ PRZYZNACZENIU TERENÓW:
- TERENY WIELOFUNKCYJNE NA TERENIE MIASTA
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE NA TERENIE MIASTA Z DOMINACJĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE OSADNICZE NA ZWIARTYCH OBSZARACH WIEJSKICH
 - TERENY WIELOFUNKCYJNE OSADNICZE NA OBSZARACH WIEJSKICH
 - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
 - TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
 - TERENY USŁUG
 - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
 - TERENY USŁUG SAKRALNYCH
 - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, WODOKANALNYCH, GOSPODARSTWACH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBAKICH
 - TERENY ROLNICZE
 - TERENY ROLNICZE Z MOŻLIWOŚCIĄ POTENCJALNEJ LOKALIZACJI ODMIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCI POWYŻEJ 500kW
 - TERENY OMIĘTARZY CIECZNYCH
 - TERENY OMIĘTARZY MLECZNYCH
 - TERENY ZIELNI URZĄDZONEJ
 - TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KRWISZÓW
 - TERENY PRZYZNACZONE DO PRODUKCJI ENERGII ELEKTRYCZNEJ ZE ŹRÓDEŁ ODMIALNYCH
 - TERENY PRZYZNACZONE DO LOKALIZACJI ELEKTROWNI WATROWYCH
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - SEKCJA URZĄDZENIA I BUDOWNICTWA INFRASTRUKTURY WODOCZĄDOWEJ, LECIA WOD
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - SEKCJA URZĄDZENIA I BUDOWNICTWA INFRASTRUKTURY KANALIZACJI W TYN OCZYSZCZALNIACH ŚCIEKÓW
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - SEKCJA URZĄDZENIA I BUDOWNICTWA INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ODMIOTY GAZU (CZYLIWIE NIE ZŁUKOWANE) WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARNOŚCISZĄ
 - TERENY LEŚNE
 - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- LEGENDA
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - U-P teren usług lub produkcji

mapa zasadnicza w postaci wektorowej - licencja nr GK.6642.1.534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew	
arkusz nr 7 (obr. Sośnica)	Załącznik nr 1 do Uchwały nr LVI/506/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
załącznik nr 1 ark. 8 (obr. Sośniczka) – rysunek planu – skala 1:2000



- KLASIFIKACJA ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ**
- 1. TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY MIASTA
 - 2. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 3. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 4. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 5. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 6. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 7. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 8. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 9. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 10. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 11. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 12. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 13. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 14. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 15. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 16. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 17. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 18. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 19. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 20. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 21. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 22. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 23. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 24. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 25. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 26. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 27. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 28. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 29. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 30. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 31. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 32. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 33. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 34. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 35. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 36. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 37. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 38. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 39. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 40. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 41. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 42. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 43. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 44. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 45. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 46. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 47. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 48. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 49. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 50. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 51. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 52. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 53. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 54. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 55. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 56. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 57. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 58. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 59. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 60. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 61. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 62. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 63. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 64. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 65. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 66. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 67. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 68. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 69. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 70. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 71. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 72. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 73. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 74. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 75. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 76. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 77. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 78. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 79. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 80. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 81. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 82. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 83. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 84. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 85. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 86. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 87. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 88. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 89. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 90. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 91. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 92. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 93. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 94. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 95. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 96. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 97. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 98. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 99. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA
 - 100. TERENY WIELOPUNKTOWE NA TERENIE MIASTA

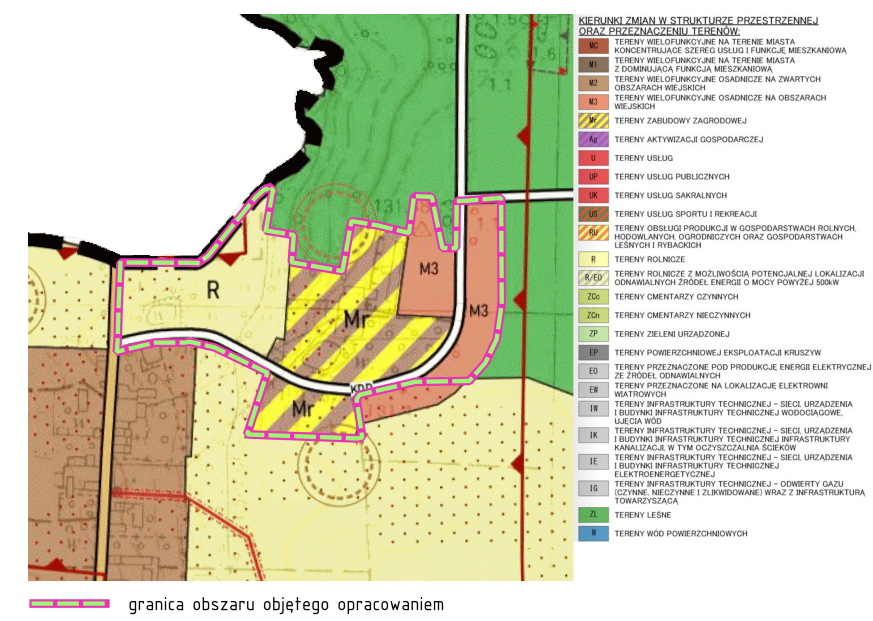
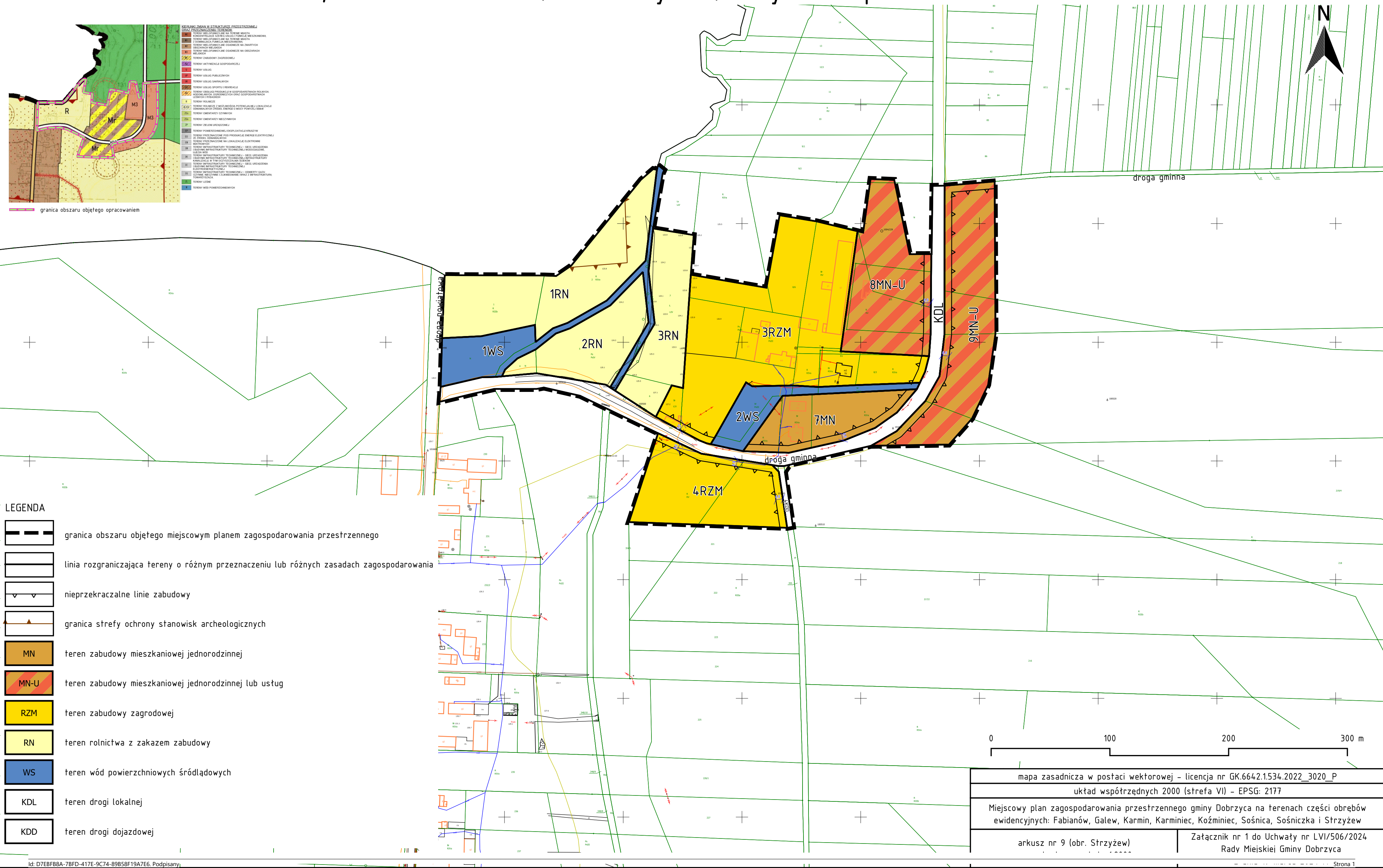
LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

0 100 200 300 m

mapa zasadnicza w postaci wektorowej – licencja nr GK.6642.1.534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew	
arkusz nr 8 (obr. Sośniczka)	Załącznik nr 1 do Uchwały nr LVI/506/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

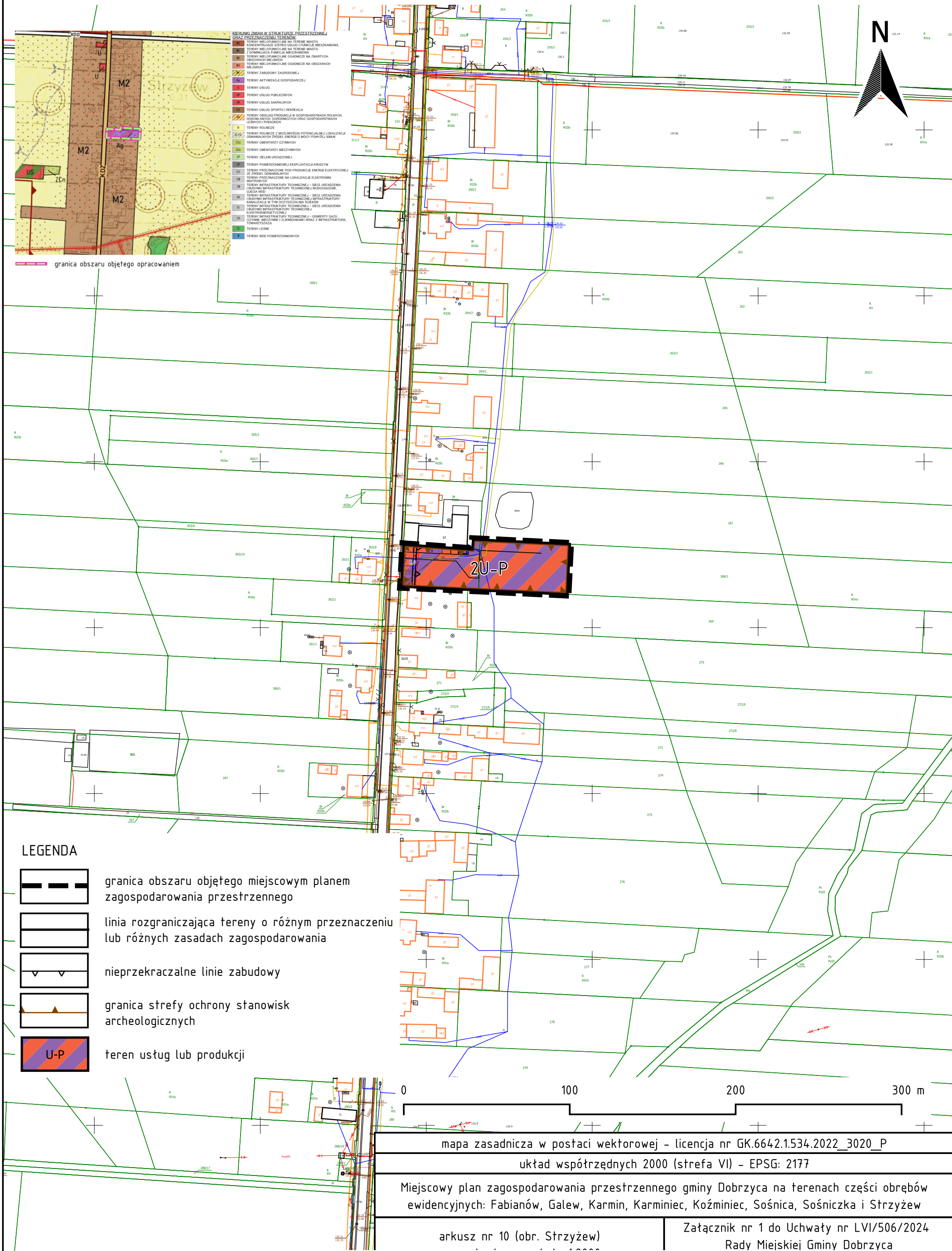
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
załącznik nr 1 ark. 9 (obr. Strzyżew) - rysunek planu - skala 1:2000



- LEGENDA
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - granica strefy ochrony stanowisk archeologicznych
 - MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - RZM teren zabudowy zagrodowej
 - RN teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - KDL teren drogi lokalnej
 - KDD teren drogi dojazdowej

mapa zasadnicza w postaci wektorowej - licencja nr GK.6642.1.534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew	
arkusz nr 9 (obr. Strzyżew)	Załącznik nr 1 do Uchwały nr LVI/506/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew
załącznik nr 1 ark. 10 (obr. Strzyżew) – rysunek planu – skala 1:2000



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r. W dniu 9 lutego 2024 r. o godz. 10:30 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 15 marca 2024 r.

3. W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Sośnica, Sośniczka i Strzyżew” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci energetycznej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
- 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo

- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
- 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy dróg finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/506/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 19 marca 2024 r.
Zalacznik4.xml