

UCHWAŁA NR LVI/509/2024
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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I.

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 XL/397/2023 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I, 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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I”, stanowiące załączniki 1-8, będące 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. Fabianów) – rysunek planu,
- 3) załącznik nr 2 ark. 1 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 4) załącznik nr 2 ark. 2 (obr. Galew) – rysunek planu,
- 5) załącznik nr 3 (obr. Gustawów) – rysunek planu,
- 6) załącznik nr 4 (obr. Izbiczo) – rysunek planu,
- 7) załącznik nr 5 ark. 1 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 8) załącznik nr 5 ark. 2 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,
- 9) załącznik nr 6 ark. 1 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 10) załącznik nr 6 ark. 2 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 11) załącznik nr 6 ark. 3 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 12) załącznik nr 6 ark. 4 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 13) załącznik nr 6 ark. 5 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 14) załącznik nr 7 ark. 1 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 15) załącznik nr 7 ark. 2 (obr. Sośnica) – rysunek planu,

- 16) załącznik nr 7 ark. 3 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 17) załącznik nr 8 (obr. Trzebin) – rysunek planu,
- 18) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 9,
- 19) 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 10,
- 20) załącznik nr 11 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 i 4 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 1-8 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – 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 wzbogaca 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 – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie 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 zespołu stanowisk archeologicznych;
- 6) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasami technologicznymi;
- 7) wymiarowanie.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW-U;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MN-U;
- 6) tereny usług oznaczone na rysunkach planu symbolem U;
- 7) teren usług sportu i rekreacji na rysunku planu symbolem US;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- 9) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczony na rysunku planu symbolem RZP;
- 10) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- 11) tereny zieleni naturalnej oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZN;
- 12) tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDL;
- 13) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD;
- 14) teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunkach planu symbolem KO-ZP;
- 15) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- 16) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunkach planu symbolem WS;
- 17) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunkach planu symbolem IE;
- 18) teren lasu oznaczony na rysunkach planu symbolem L;
- 19) teren cmentarza oznaczony na rysunkach planu symbolem ZC.

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 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) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
 - 5) 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;
 - 6) 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) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną;
- 3) 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 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:

- dla terenów RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenów US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenów: MN, MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenów: MNW-U, MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenów MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego 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 w szczególności gatunkami rodzimymi, 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;

4) 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 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;

2) 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 oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy;
- 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 terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, dla terenów zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej – co najmniej 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny oraz min. 1 miejsce postojowe dla usług,
 - b) dla terenów usług i rekreacji oraz dla terenów usług i rekreacji lub wód – minimum 4 miejsca postojowe,
 - c) dla obiektów usługowych, produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - e) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) 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,

c) odległości określone w pkt. 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;

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) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4RZM, 5RZM, 1MNW-U, 7MN, 8MN, 1U-P, WS, RZP 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 tereny: L, 1MNW, 1RZM, 7RZM, 6RZM, 8RZM, 4MNW, 3US, 2U-P, ZN, 4U, 1US, 6KDD, ZC, 2US, 8KDD, 2MNW, 1U, 1MN-U, 6MN, IE, 2U, 1MN, 1KDD, 2MN, 3MNW, 3KDD, 3U, 2KDD, 2MW, 4KDD, 5KDD, 1MW, 7KDD, 1KR, 5MN, 3MN, 4MN, KDL, 2KR, 9KDD obejmuje 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;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 7RZM, 1MN-U, 1US, 2US, 2U, 3U, 4U, ZC, 5KDD, IE położone są na terenie krajobrazu priorytetowego KOD - 30-318.12-166 ujętego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku.

§ 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 symbolem MW – 20,0 m;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MN, MNW, MN-U, MNW-U:

- dla zabudowy wolnostojącej 16,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 12,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej 6,0 m;
- c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: U, U-P – 16 m,
- d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: RZM, RZP – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) 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 symbolem MW – 1000,0 m²;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM, RZP – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) na pozostałych terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN, MNW, MN-U, MNW-U:
 - dla zabudowy wolnostojącej 800 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 600 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 300 m²;
 - d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U oraz U-P – 800 m²,
 - e) 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 7,0 m od osi linii przewodów linii elektroenergetycznej,
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1 obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
 - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - c) nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 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 następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 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. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 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) 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 zgodnie z przepisami odrębnymi – 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) dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych, w tym naziemnych o mocy określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- j) 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,
- k) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- l) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- m) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 5 lit. k,
- n) 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, MNW, MW, MNW-U, MN-U, U, US, U-P, RZM, RZP, KO-ZP w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny 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, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe, o którym mowa w pkt 1), musi zajmować co najmniej 55% powierzchni użytkowej obiektów budowlanych usytuowanych na terenie działki budowlanej,

- b) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące, bliźniaczej lub szeregowej,
- c) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
- d) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące lub wbudowane,
- e) realizacja funkcji nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowana,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,5,
- g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% 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,
- c) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

5) geometrię dachów:

- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - dachy płaskie – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe,
 - dachy strome – dwuspadowe i wielospadowe – o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
- b) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45°;

6) obowiązują:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW (obręb Fabianów), 2MNW (obręb Gustawów), 3MNW, 4MNW (obręb Sośnica), 5MNW (obręb Trzebin)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 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, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe, o którym mowa w pkt 1), musi zajmować co najmniej 55% powierzchni użytkowej obiektów budowlanych usytuowanych na terenie działki budowlanej,
 - b) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące,
 - c) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - d) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące lub wbudowane,
 - e) realizacja funkcji nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowana,

- f) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 0,4,
 - g) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m,
 - c) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometrię dachów:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - dachy płaskie – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe,
 - dachy strome – dwuspadowe i wielospadowe – o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
 - b) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenach 1MNW, 4MNW ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe usługi zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 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, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - b) realizacja budynków garażowych jako wolnostojące lub wbudowane,
 - c) realizacja funkcji nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowana,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,4,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 15,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m,

c) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

5) geometrię dachów:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- dachy płaskie – jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe,
- dachy strome – dwuspadowe i wielospadowe – o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

b) dla pozostałych budynków dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa działalność gospodarcza, 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, zieleni;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) realizacja budynków:

- realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące, bliźniaczej lub szeregowej,
- realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
- realizacja budynków usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
- powierzchnia sprzedaży budynków handlowych do 400 m²,

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,5,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie wyższa niż 12,0 m,

b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;

5) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

6) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:

a) płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:

- 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 12° do 45° dla pozostałych budynków,

c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

7) obowiązują:

- a) ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) dla terenu 3MN-U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w granicy z działką drogową,
- d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW-U (obręb Koźminiec)**, **2MNW-U (obręb Trzebin)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa działalność gospodarcza, 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, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków:
 - realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące,
 - realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - realizacja budynków usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% 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) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 6) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- 12° do 45° dla pozostałych budynków,

c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

7) obowiązują:

- a) ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) dla terenu 3MN-U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w granicy z działką drogową,
- d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U (obręb Gustawów), 2U, 3U, 4U (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, 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) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych,
- b) budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 80% powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
- f) dopuszcza się budynki garażowe jako wolnostojące i wbudowane,
- g) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,3;

4) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 10,0 m, liczba kondygnacji nie więcej niż 2,
- b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m; liczba kondygnacji nie więcej niż 1;

5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;

6) obowiązują:

- a) ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1US, 2US (obwód miasto Dobrzyca), 3US (obwód Sośnica)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym usługi gastronomii i handlu, obiekty wypoczynkowe, obiekty i urządzenia o charakterze turystycznym, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane dla osób niepełnosprawnych,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 10% powierzchni działki budowlanej bez zieleni parkowej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie wyższa niż 16 metrów;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynków o funkcji podstawowej również dachy kopułowe;
- 6) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-P (obwód Koźminiec), 2U-P (obwód miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: 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 budowę zbiorników wodnych na potrzeby ochrony przeciwpożarowej oraz zbiorników wodnych, w tym buforowych i retencyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,2,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
 - g) lokalizacja dojazdów o szerokości min. 6,0 m,
 - h) lokalizacja budynków jedno i/lub wielofunkcyjnych,

- i) maksymalną wysokość budynków – 15 m;
 - j) maksymalną wysokość budynków lub ich części nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 50 m do najwyższego punktu dachu;
 - k) maksymalną wysokość budowli i urządzeń – 50 m do najwyższego punktu budowli lub urządzeń;
 - l) zwiększenie wysokości określonej w ppkt i) jest możliwe dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu,
- 4) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
- 5) geometrię dachów: dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°; w uzasadnionych przypadkach dla budynków związanych z produkcją dopuszcza się inną geometrię dachu, dostosowaną do przyjętej technologii;
- 6) obowiązują:
- a) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych 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.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD (obręb miasto Dobrzyca), 9KDD (obręb Sośnica)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
- 3) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KO-ZP (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe - pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych do wysokości 5,0 m o dachach płaskich; jedno i dwuspadowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 45°;
- 4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, rowerowych, jezdnych lub mieszanych;
- 5) nakaz zagospodarowania terenu powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną lub izolacyjną,
- 7) 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) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IE (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, mała architektura, dojścia i dojazdy;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budynki, budowle i urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 0% powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik zabudowy w wysokości 100 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 5) wysokość budowli do 20 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej,
- 6) geometrię dachów: płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 30°;
- 7) obowiązują:
 - a) 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.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM (obręb Fabianów), 2RZM, 3RZM (obręb Galew), 4RZM (obręb Izbiczo), 5RZM (obręb Koźminiec), 6RZM, 7RZM (obręb miasto Dobrzyca), 8RZM (obręb Sośnica)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych oraz usługi agroturystyczne, dojeżdża i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, 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:

- budynki mieszkalne i gospodarcze jako wolnostojące,
- lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
- agroturystykę do 200 m² wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
- nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 100 m² spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub jako funkcja wbudowana,
- lokalizacja funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się hodowlę i produkcję zwierzęcą,
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów inwentarskich powodujących przekroczenie emisji zanieczyszczeń powyżej dopuszczalnych norm poza granicami własności,
- zabudowa zagrodowa nie może mieć charakteru zabudowy fermowej wymagającej opracowania raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,
- dopuszcza się składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi,

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,

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

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – nie wyższa niż 10 metrów,

b) garaży na maszyny rolnicze – nie wyższa niż 12 metrów,

c) pozostałych garaży – nie wyższa niż 8 metrów,

d) budynków niemieszkalnych – nie wyższa niż 14 metrów,

e) budowli – nie wyższa niż 20 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:

a) płaskie,

b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:

- 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
- 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
- 20° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków,

c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

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) na terenie 6RZM pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych 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.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RZP (obwód Koźminiec)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, 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:
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
 - nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 100 m² spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - lokalizacja funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dopuszcza się hodowlę i produkcję zwierzęcą,
 - dopuszcza się składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie wyższa niż 14 metrów,
 - b) budowli – nie wyższa niż 30 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
 - 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
 - 20° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;
- 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) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych 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.

16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS (obręb miasto Dobrzyca)** 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.;
 - c) nie dopuszcza się nowej zabudowy,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 4) obowiązują ustalenia dotyczące rozdziału 2 niniejszej uchwały

17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L (obręb Gustawów)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się zabudowy;
- 4) obowiązują:
 - a) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

- c) strefy kontrolowane i pasy technologiczne 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.

19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC (obręb miasto Dobrzyca)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza zamkniętego;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich nośników reklamowych i szyldów.

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, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała XL/397/2023 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I.

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, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin.

Przedmiotem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW-U;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MN-U;
- tereny usług oznaczone na rysunkach planu symbolem U;
- teren usług sportu i rekreacji na rysunku planu symbolem US;
- tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oznaczony na rysunku planu symbolem RZP;
- tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- tereny zieleni naturalnej oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZN;
- tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDL;
- tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD;
- teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunkach planu symbolem KO-ZP;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunkach planu symbolem WS;
- teren elektroenergetyki oznaczony na rysunkach planu symbolem IE;
- teren lasu oznaczony na rysunkach planu symbolem L.

Do planu zostały sporządzone:

- ekofizjografia,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania.

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. W §9 wskazano tereny położone na obszarze krajobrazu priorytetowego KOD - 30-318.12-166 ujętego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku. Uwzględniono w projekcie planu wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów dla strefy A i B na poziomie lokalnym.

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) -4),

- wymagania dotyczące **gospodarowania wodami** w rozdziale 2 projektu uchwały § 12 pkt 3) lit. c),
- wymagania dotyczące **ochrony gruntów rolnych** — na terenie zmiany planu nie występują grunty chronione w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania dotyczące **ochrony gruntów leśnych** – na terenie zmiany planu występują grunty chronione w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jednakże ich przeznaczenie nie podlega zmianie na cele nieleśne;

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 zyskuje 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 poczynawszy 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:** Ustalono przeznaczenie terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów.

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 przestrzeni" ustalono w rozdziale 2 i 3 zaliczając do przestrzeni publicznych 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.

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,
- 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 5 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r. z możliwością składania uwag do dnia 15 marca 2024 r.

Zgodnie z § 3 uchwały nr XL/397/2023 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin dopuszcza się uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w etapach. Na etapie procedury planistycznej zdecydowano o uchwaleniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w etapach. Niniejsza uchwała jest I etapem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin.

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 wymogów 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 2023 r. poz. 977 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) 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 jednorodzinną i wielorodzinną, 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.

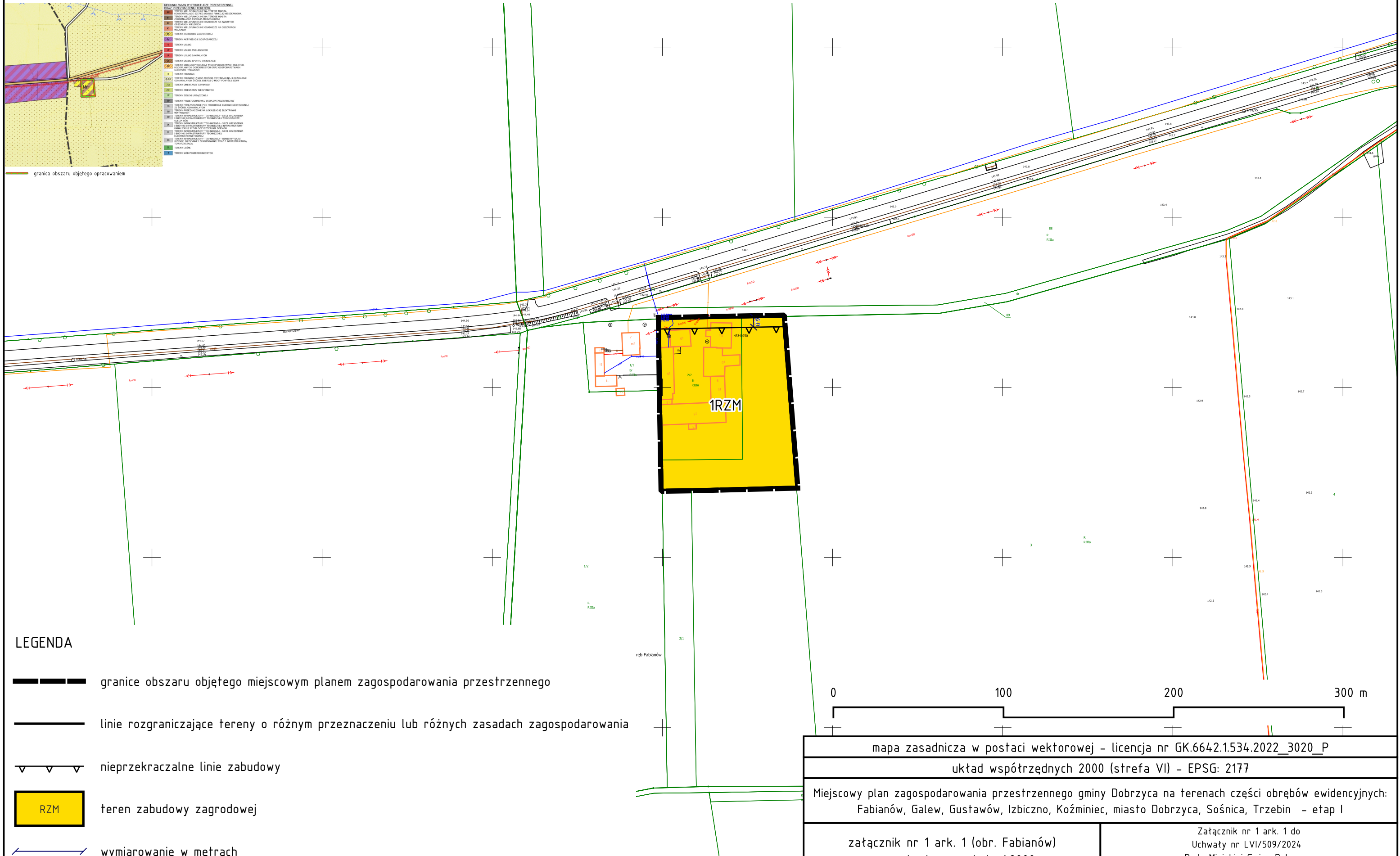
Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia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

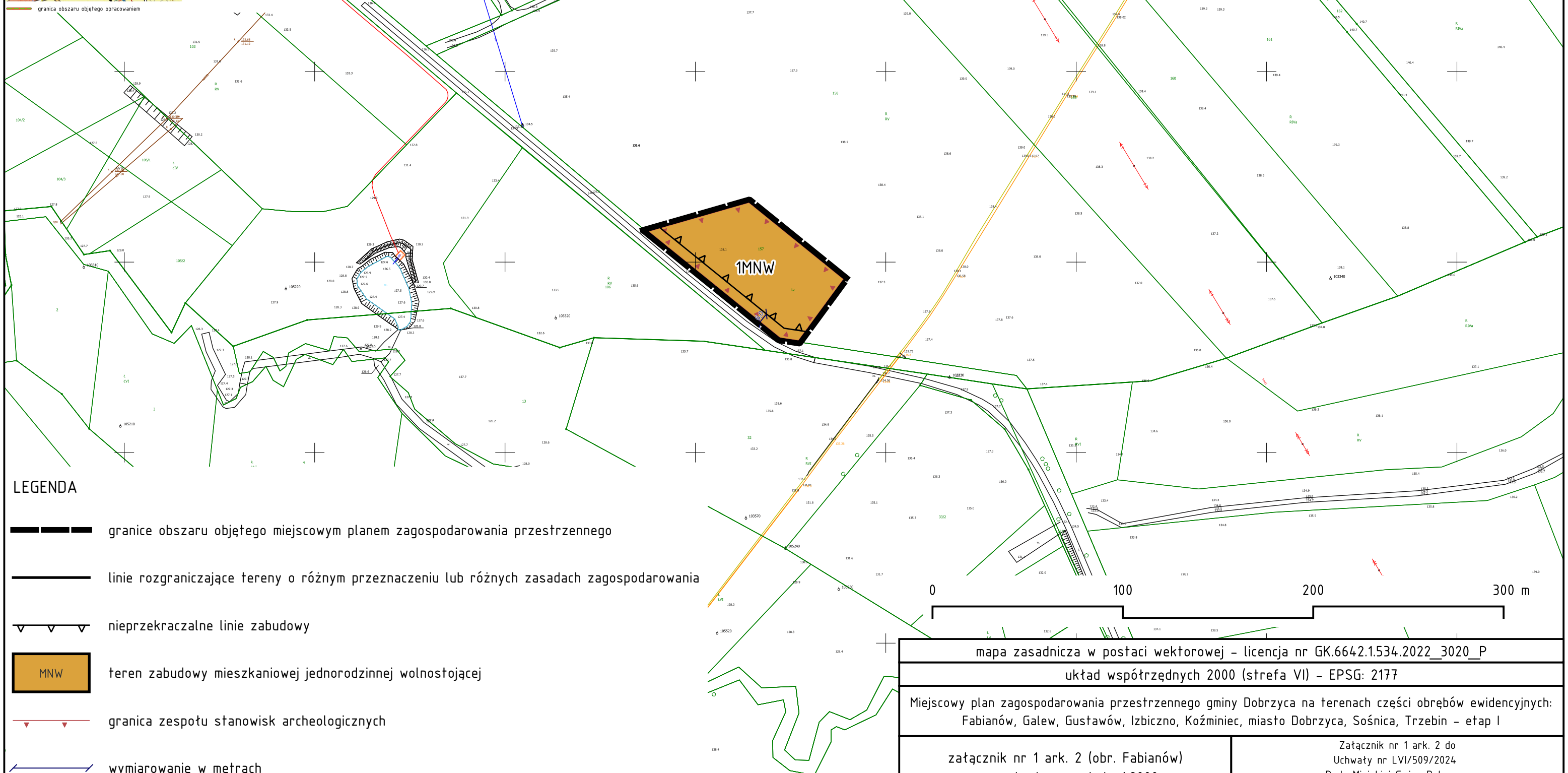
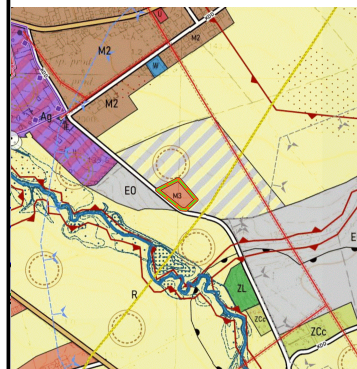
W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Miejską Gminy Dobrzyca.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbicznó, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 1 ark. 1 (obr. Fabianów) - rysunek planu - skala 1:2000



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, Gustawów, Izbicznó, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 1 ark. 1 (obr. Fabianów)	Załącznik nr 1 ark. 1 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska Galew Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 1 ark. 2 (obr. Fabianów) - rysunek planu - skala 1:2000



- LEGENDA**
- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - granica zespołu stanowisk archeologicznych
 - wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 1 ark. 2 (obr. Fabianów)	Załącznik nr 1 ark. 2 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska Galew Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 2 ark. 1 (obr. Galew) - rysunek planu - skala 1:2000



KODY PRZEZNACZENIA TERENÓW	
1	teren zabudowy zagrodowej
2	teren zabudowy mieszkaniowej
3	teren zabudowy usługowej
4	teren zabudowy publicznej
5	teren zabudowy przemysłowej
6	teren zabudowy rekreacyjnej
7	teren zabudowy sportowej
8	teren zabudowy kulturalnej
9	teren zabudowy oświatowej
10	teren zabudowy zdrowotnej
11	teren zabudowy społecznej
12	teren zabudowy administracyjnej
13	teren zabudowy biurowej
14	teren zabudowy usługowej
15	teren zabudowy przemysłowej
16	teren zabudowy rekreacyjnej
17	teren zabudowy sportowej
18	teren zabudowy kulturalnej
19	teren zabudowy oświatowej
20	teren zabudowy zdrowotnej
21	teren zabudowy społecznej
22	teren zabudowy administracyjnej
23	teren zabudowy biurowej
24	teren zabudowy usługowej
25	teren zabudowy przemysłowej
26	teren zabudowy rekreacyjnej
27	teren zabudowy sportowej
28	teren zabudowy kulturalnej
29	teren zabudowy oświatowej
30	teren zabudowy zdrowotnej
31	teren zabudowy społecznej
32	teren zabudowy administracyjnej
33	teren zabudowy biurowej
34	teren zabudowy usługowej
35	teren zabudowy przemysłowej
36	teren zabudowy rekreacyjnej
37	teren zabudowy sportowej
38	teren zabudowy kulturalnej
39	teren zabudowy oświatowej
40	teren zabudowy zdrowotnej
41	teren zabudowy społecznej
42	teren zabudowy administracyjnej
43	teren zabudowy biurowej
44	teren zabudowy usługowej
45	teren zabudowy przemysłowej
46	teren zabudowy rekreacyjnej
47	teren zabudowy sportowej
48	teren zabudowy kulturalnej
49	teren zabudowy oświatowej
50	teren zabudowy zdrowotnej
51	teren zabudowy społecznej
52	teren zabudowy administracyjnej
53	teren zabudowy biurowej
54	teren zabudowy usługowej
55	teren zabudowy przemysłowej
56	teren zabudowy rekreacyjnej
57	teren zabudowy sportowej
58	teren zabudowy kulturalnej
59	teren zabudowy oświatowej
60	teren zabudowy zdrowotnej
61	teren zabudowy społecznej
62	teren zabudowy administracyjnej
63	teren zabudowy biurowej
64	teren zabudowy usługowej
65	teren zabudowy przemysłowej
66	teren zabudowy rekreacyjnej
67	teren zabudowy sportowej
68	teren zabudowy kulturalnej
69	teren zabudowy oświatowej
70	teren zabudowy zdrowotnej
71	teren zabudowy społecznej
72	teren zabudowy administracyjnej
73	teren zabudowy biurowej
74	teren zabudowy usługowej
75	teren zabudowy przemysłowej
76	teren zabudowy rekreacyjnej
77	teren zabudowy sportowej
78	teren zabudowy kulturalnej
79	teren zabudowy oświatowej
80	teren zabudowy zdrowotnej
81	teren zabudowy społecznej
82	teren zabudowy administracyjnej
83	teren zabudowy biurowej
84	teren zabudowy usługowej
85	teren zabudowy przemysłowej
86	teren zabudowy rekreacyjnej
87	teren zabudowy sportowej
88	teren zabudowy kulturalnej
89	teren zabudowy oświatowej
90	teren zabudowy zdrowotnej
91	teren zabudowy społecznej
92	teren zabudowy administracyjnej
93	teren zabudowy biurowej
94	teren zabudowy usługowej
95	teren zabudowy przemysłowej
96	teren zabudowy rekreacyjnej
97	teren zabudowy sportowej
98	teren zabudowy kulturalnej
99	teren zabudowy oświatowej
100	teren zabudowy zdrowotnej

granica obszaru objętego opracowaniem

LEGENDA

- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- wymiarowanie w metrach

0 100 200 300 m

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I

załącznik nr 2 ark. 1 (obr. Galew)

Załącznik nr 2 ark. 1 do
Uchwały nr LVI/509/2024
Rada Miejska Galew Dobrzyca



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 3 (obr. Gustawów) - rysunek planu - skala 1:2000

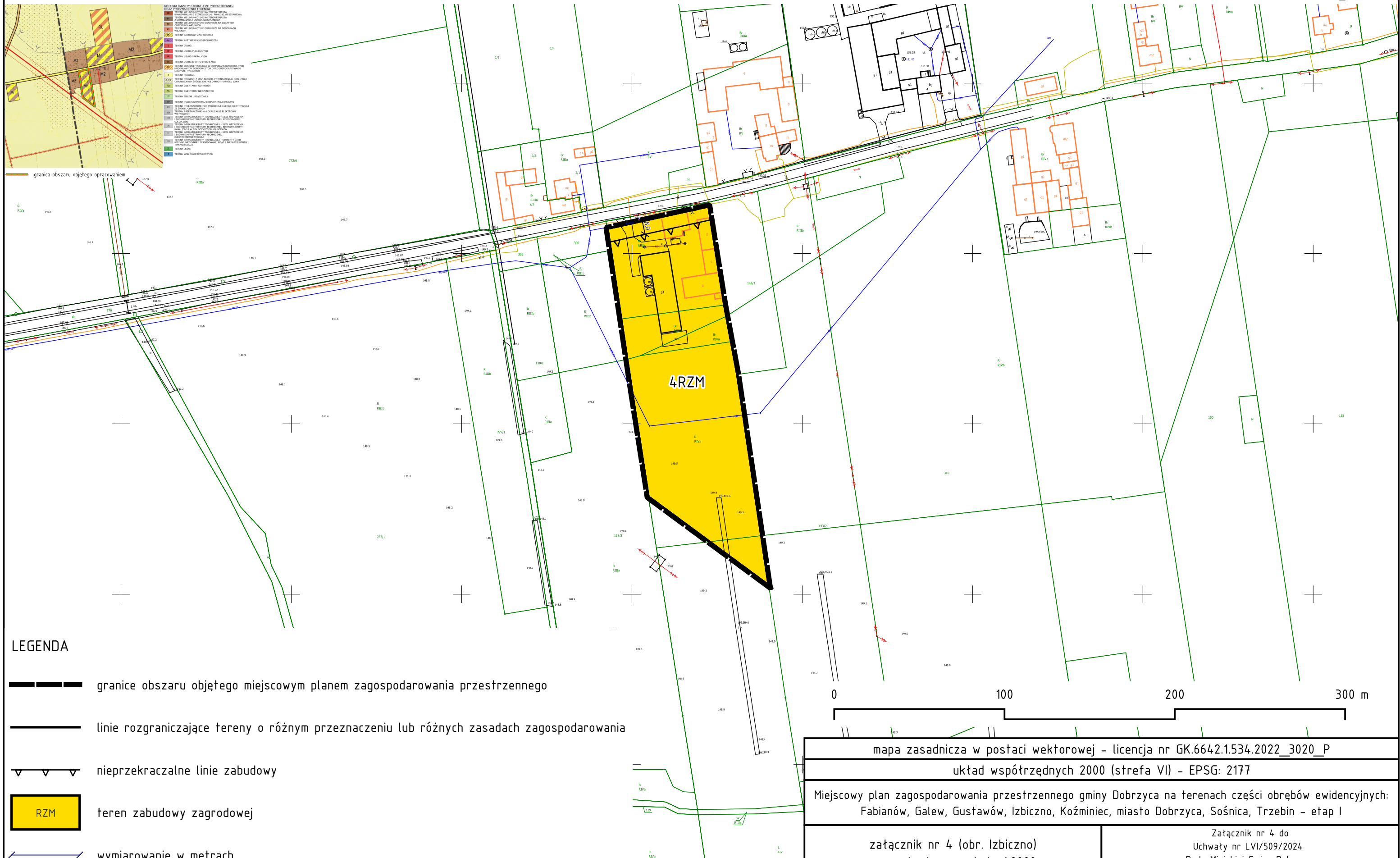


LEGENDA

- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- U teren usług
- L teren lasu
- wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 3 (obr. Gustawów)	Załącznik nr 3 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska Galew Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 4 (obr. Izbiczo) - rysunek planu - skala 1:2000

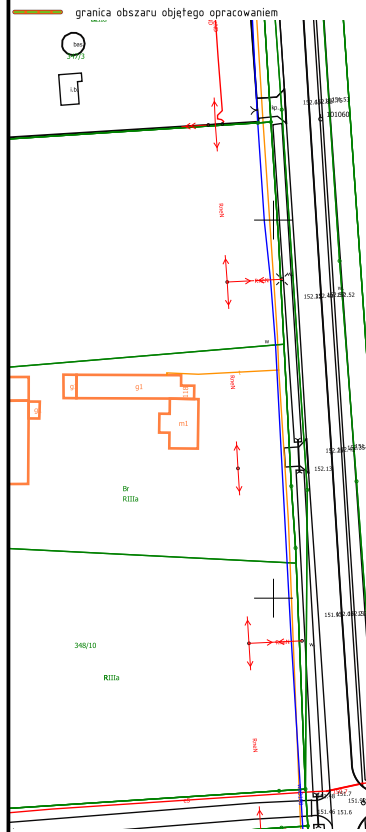
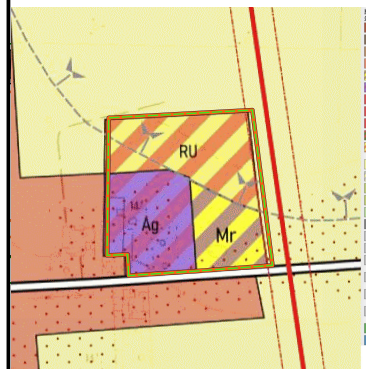
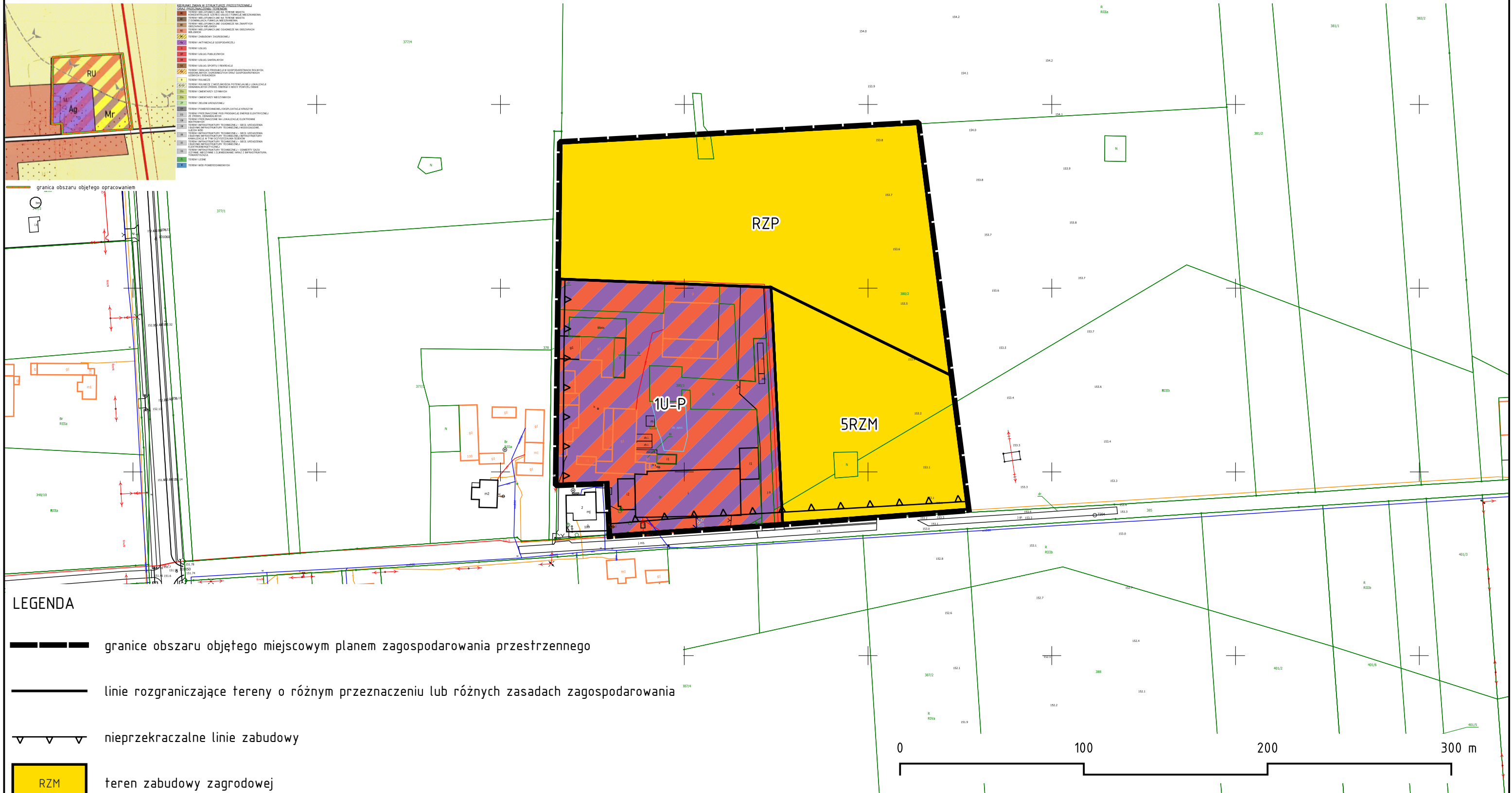


LEGENDA

- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 4 (obr. Izbiczo)	Załącznik nr 4 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska Gminy Dobrzyca

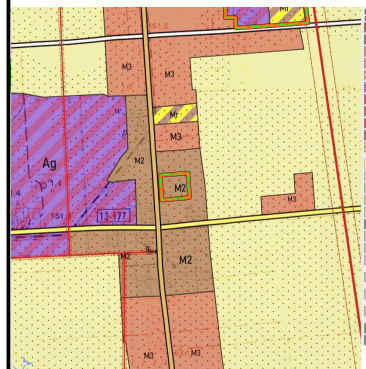
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 5 ark. 1 (obr. Koźminiec) - rysunek planu - skala 1:2000



- LEGENDA**
- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - RZM** teren zabudowy zagrodowej
 - RZP** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
 - U-P** teren usług lub produkcji
 - wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 5 ark. 1 (obr. Koźminiec)	Załącznik nr 5 ark. 1 (obr. Koźminiec) do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska Galew Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 5 ark. 2 (obr. Koźminiec) - rysunek planu - skala 1:2000

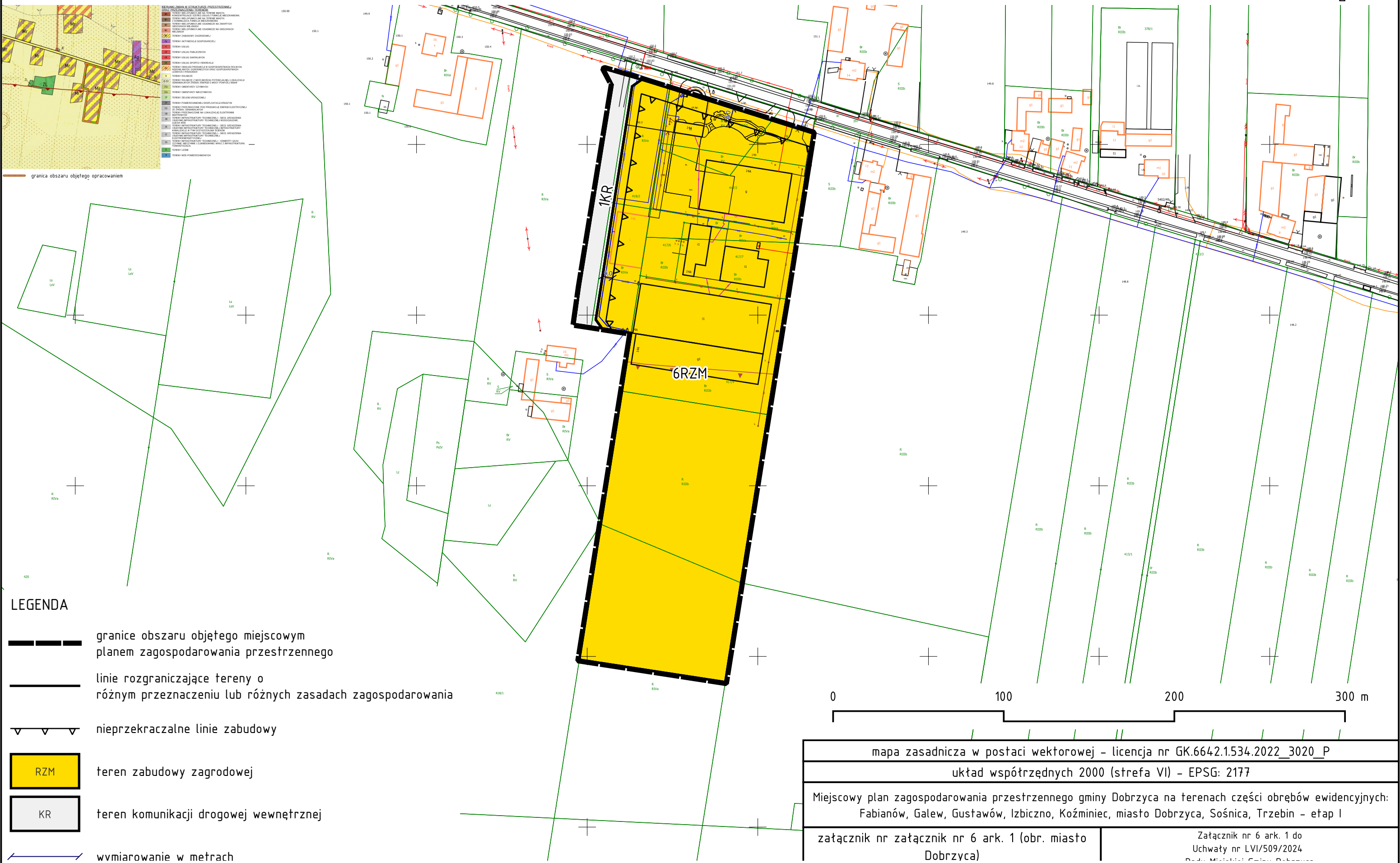


- LEGENDA**
- granice obszaru objętego opracowaniem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - wymiarowanie w metrach

- LEGENDA**
- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 5 ark. 2 (obr. Koźminiec)	Załącznik nr 5 ark. 2 (obr. Koźminiec) do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejskiej Gminy Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 6 ark. 1 (obr. miasto Dobrzyca) - rysunek planu - skala 1:2000

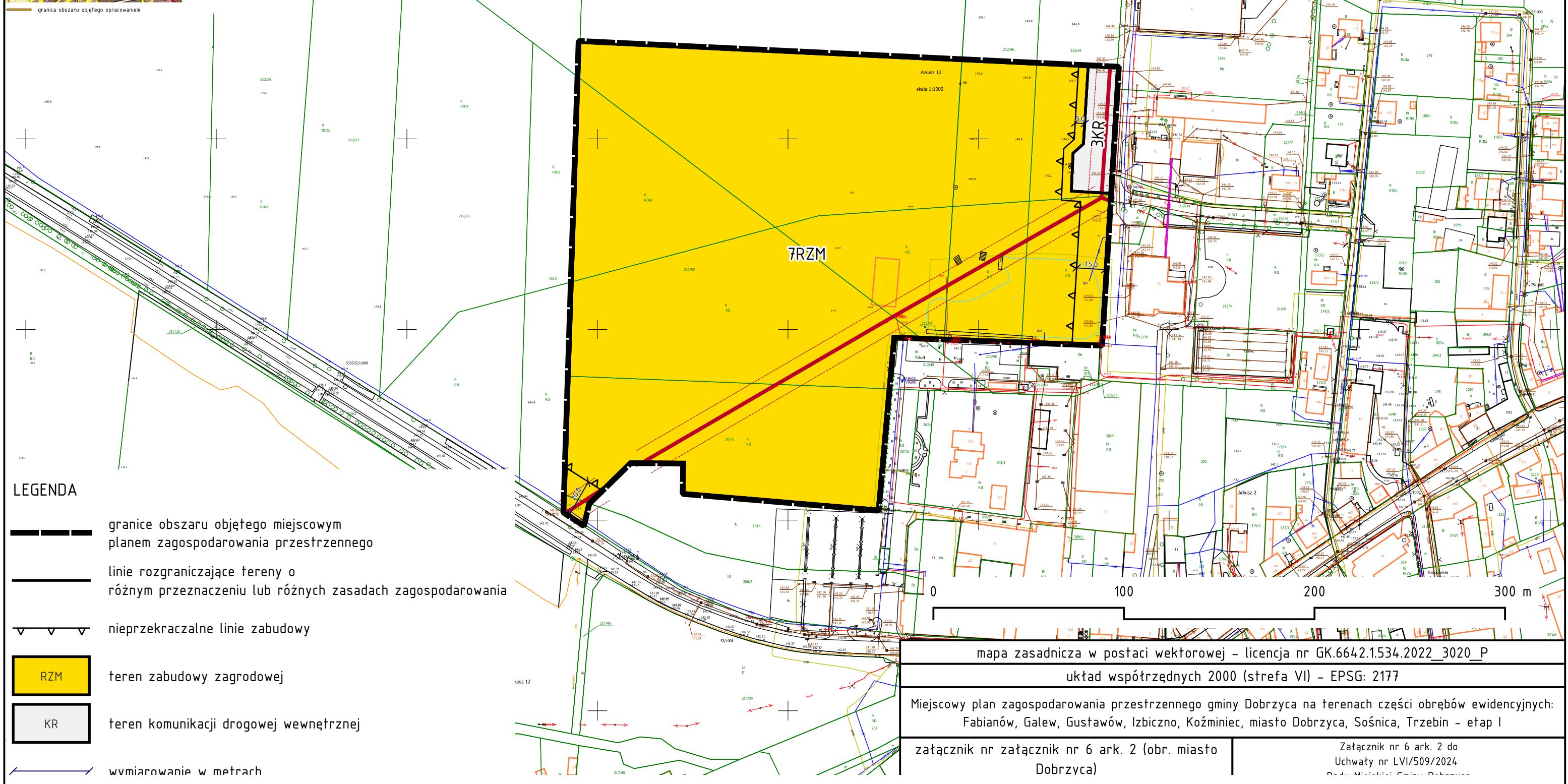
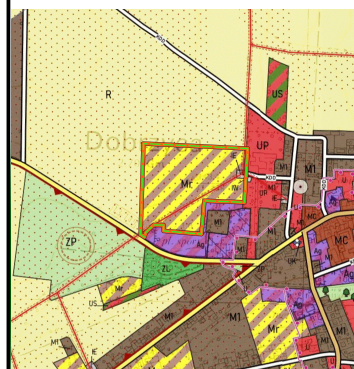


LEGENDA

- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- KR** teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 6 ark. 1 (obr. miasto Dobrzyca)	Załącznik nr 6 ark. 1 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska w Dobrzycy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 6 ark. 2 (obr. miasto Dobrzyca) - rysunek planu - skala 1:2000



LEGENDA

- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- wymiarowanie w metrach

mapa zasadnicza w postaci wektorowej - licencja nr GK.6642.1534.2022_3020_P

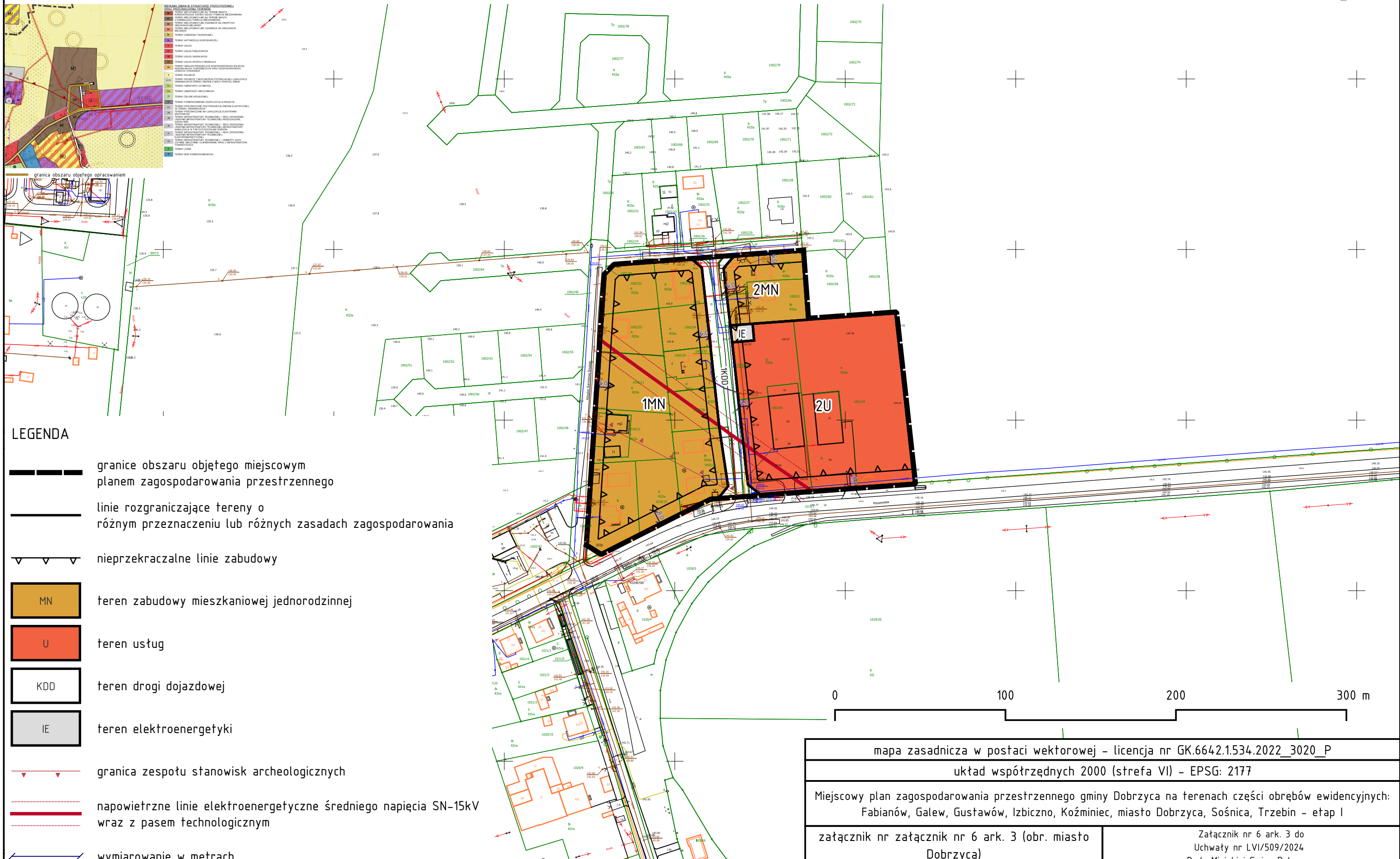
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I

załącznik nr 6 ark. 2 (obr. miasto Dobrzyca)

Załącznik nr 6 ark. 2 do
Uchwały nr LVI/509/2024
Rada Miejska Gminy Dobrzyca

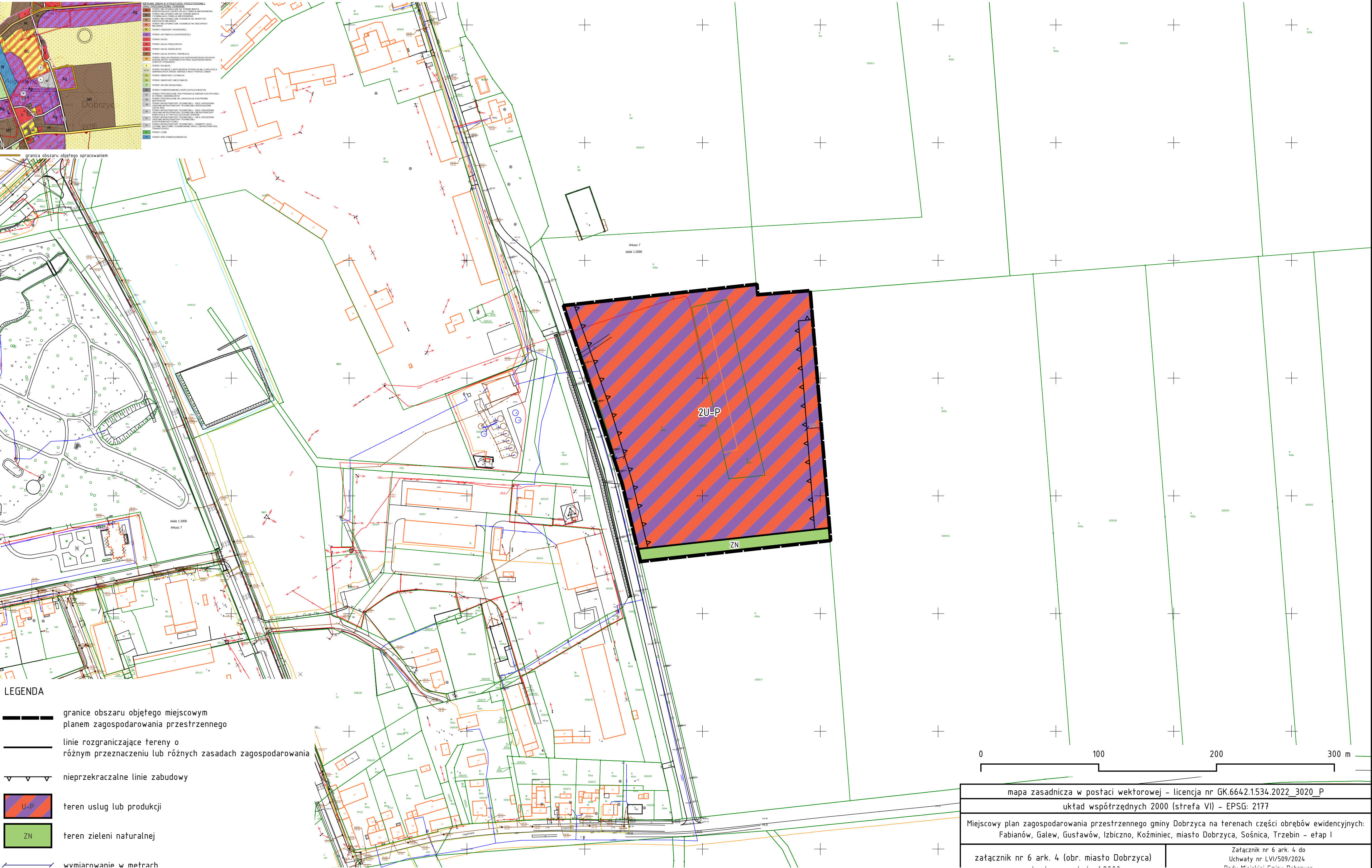
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 6 ark. 3 (obr. miasto Dobrzyca) - rysunek planu - skala 1:2000



- LEGENDA**
- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U teren usług
 - KDD teren drogijazdowej
 - IE teren elektroenergetyki
 - granicę zespołu stanowisk archeologicznych
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasem technologicznym
 - wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 6 ark. 3 (obr. miasto Dobrzyca)	Załącznik nr 6 ark. 3 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 6 ark. 4 (obr. miasto Dobrzyca) - rysunek planu - skala 1:2000



LEGENDA

granicze obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

U-P teren usług lub produkcji

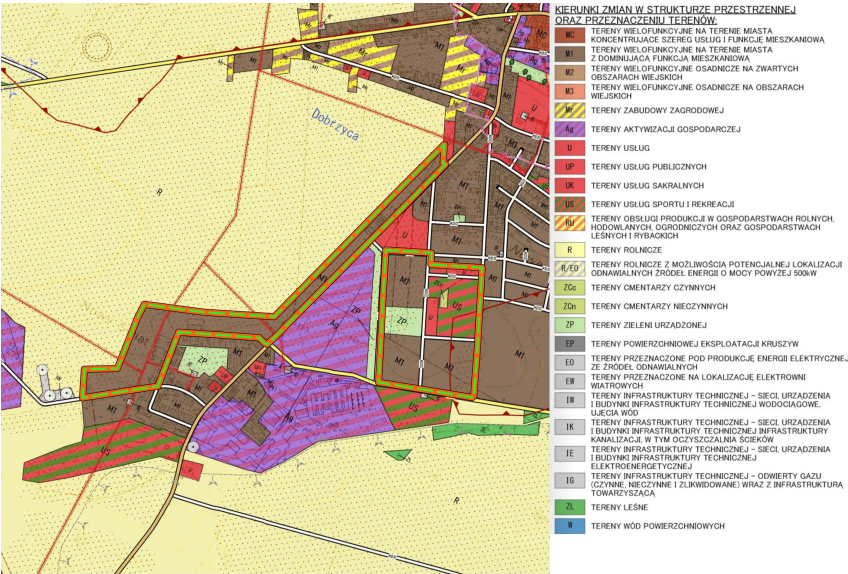
ZN teren zieleni naturalnej

wymiarnowanie w metrach



mapa zasadnicza w postaci wektorowej – licencja nr GK.6642.1534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) – EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 6 ark. 4 (obr. miasto Dobrzyca)	Załącznik nr 6 ark. 4 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miasta Gminy Dobrzyca

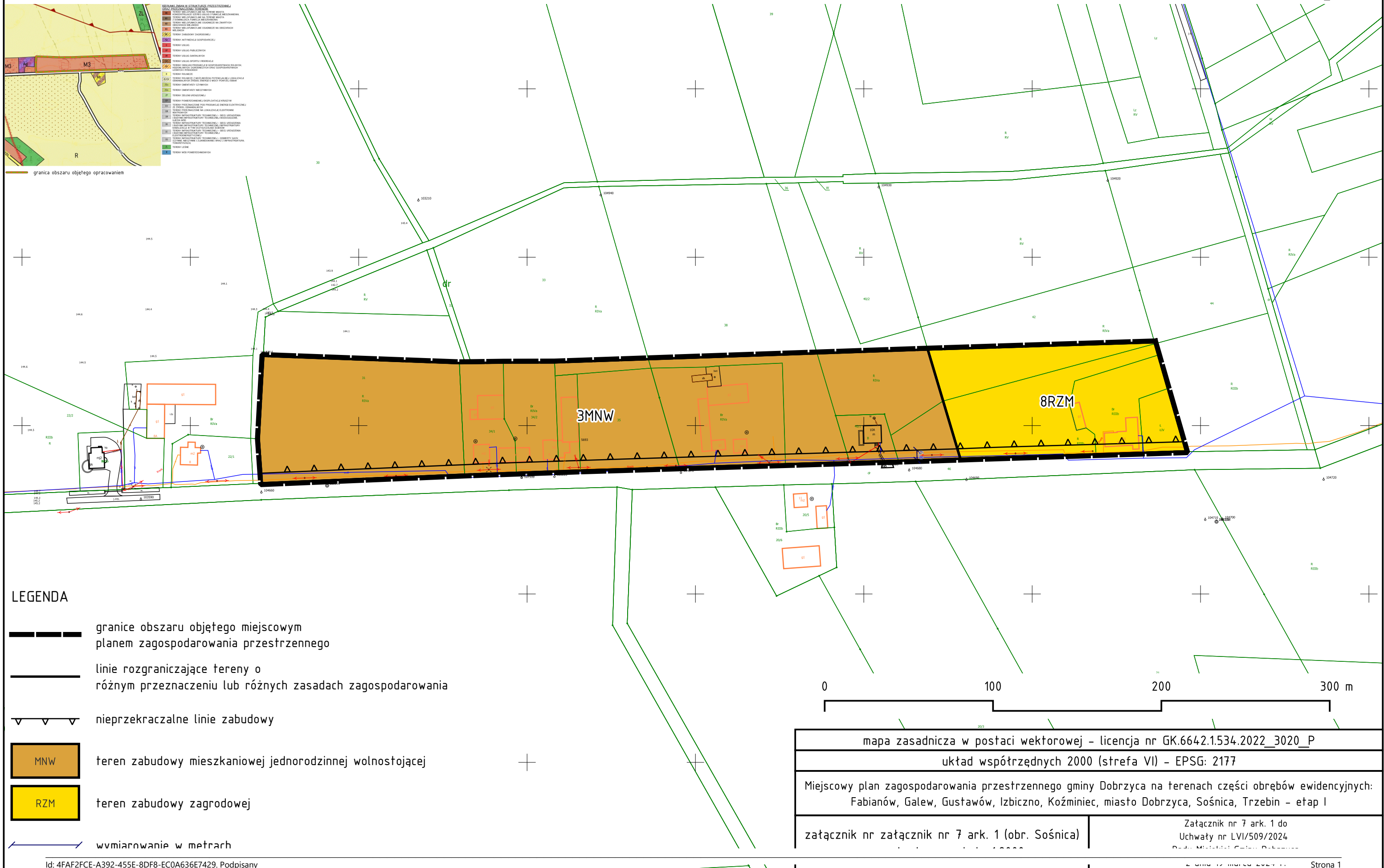
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 6 ark. 5 (obr. miasto Dobrzyca) - rysunek planu - skala 1:2000



- LEGENDA**
- granicę obszaru objętego opracowaniem
 - granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
 - MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U teren usług
 - US teren usług sportu i rekreacji
 - KDL teren drogi lokalnej
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - ZC teren cmentarza zamkniętego
 - KO-ZP teren obsługi komunikacji lub zieleni urządzonej
 - granicę zespołu stanowisk archeologicznych
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasem technologicznym
 - wymiarowanie w metrach

mapa zasadnicza w postaci wektorowej – licencja nr GK.6642.1534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VII) – EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I	
załącznik nr 6 ark. 5 (obr. miasto Dobrzyca)	Załącznik nr 6 ark. 5 do Uchwały nr LVII/509/2024 Rada Miejska w Miście Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 7 ark. 1 (obr. Sośnica) - rysunek planu - skala 1:2000



granica obszaru objętego opracowaniem

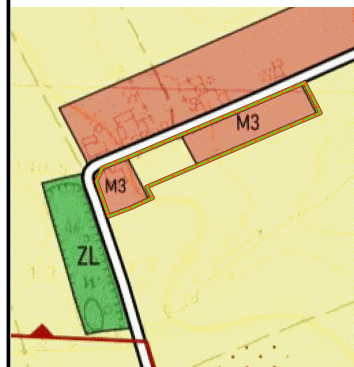
LEGENDA

- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- wymiarowanie w metrach



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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 7 ark. 1 (obr. Sośnica)	Załącznik nr 7 ark. 1 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska Galew Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 7 ark. 2 (obr. Sośnica) - rysunek planu - skala 1:2000



granica obszaru objętego opracowaniem

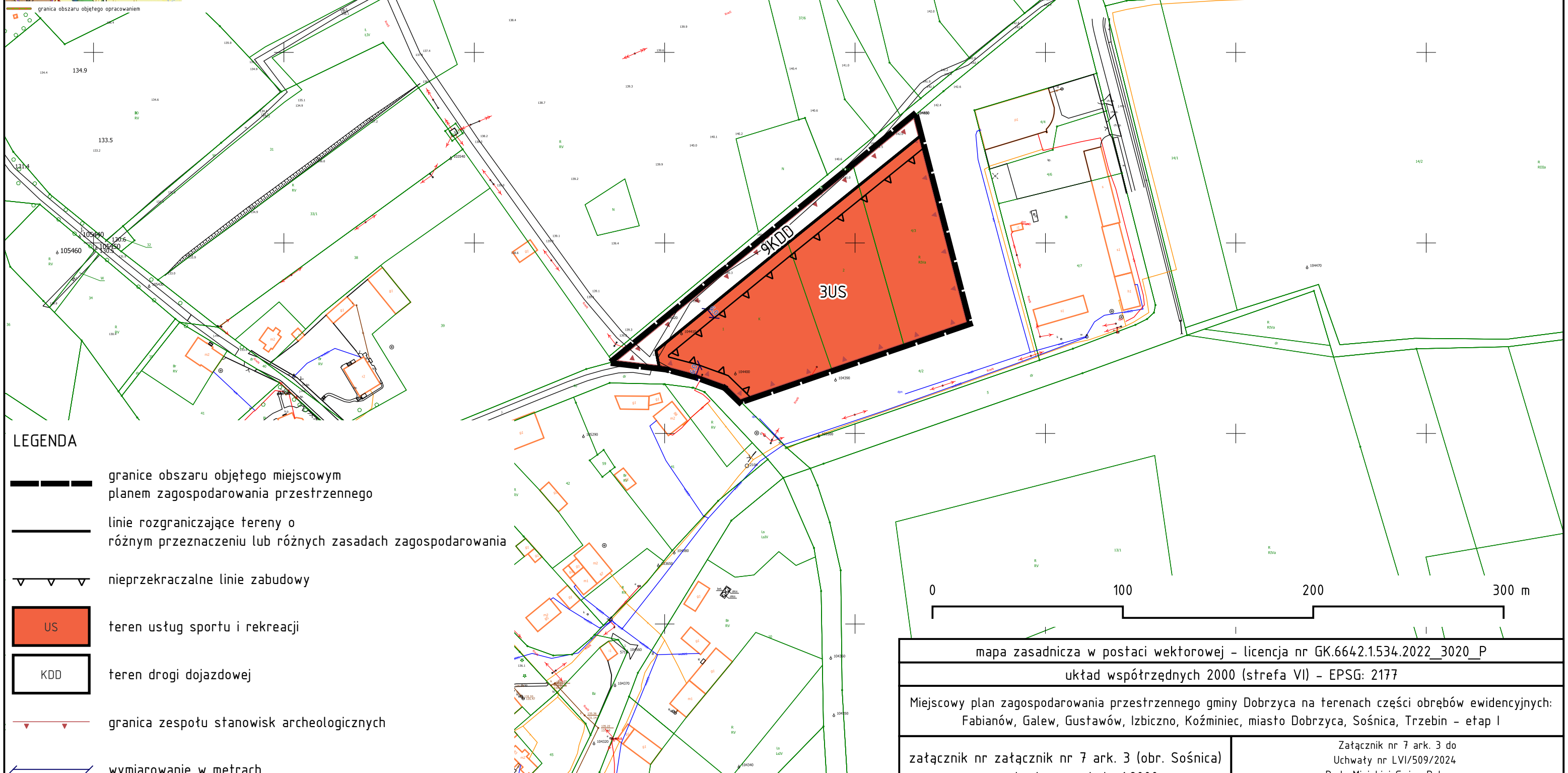
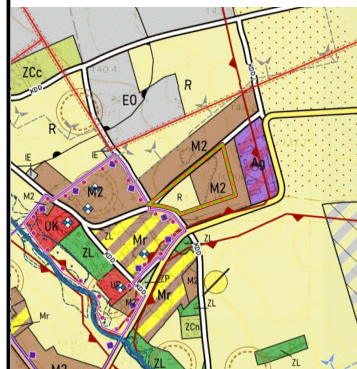
LEGENDA

- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MNW teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- wymiarowanie w metrach

0 100 200 300 m

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 7 ark. 2 (obr. Sośnica)	Załącznik nr 7 ark. 2 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejskiej Gminy Dobrzyca

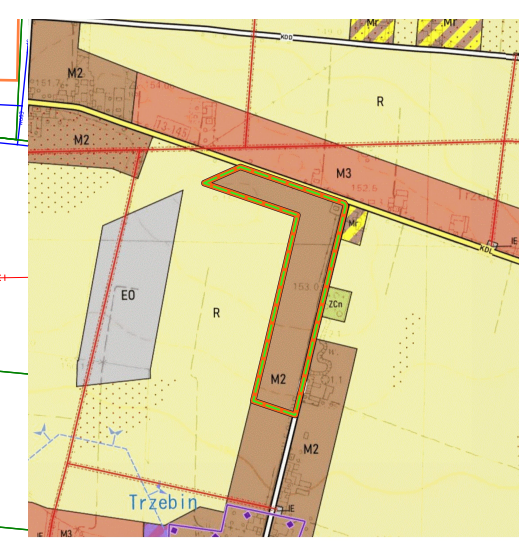
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 7 ark. 3 (obr. Sośnica) - rysunek planu - skala 1:2000



- LEGENDA**
- granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - US teren usług sportu i rekreacji
 - KDD teren drogi dojazdowej
 - granica zespołu stanowisk archeologicznych
 - wymiarowanie w metrach

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, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I	
załącznik nr 7 ark. 3 (obr. Sośnica)	Załącznik nr 7 ark. 3 do Uchwały nr LVI/509/2024 Rada Miejska Galew Dobrzyca

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:
Fabianów, Galew, Gustawów, Izbicznó, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin - etap I
załącznik nr 8 (obr. Trzebin) - rysunek planu - skala 1:2000



granica obszaru objętego opracowaniem

- LEGENDA**
- granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - MNV** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - MNV-U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
 - wymiarnowanie w metrach

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 Strzyzew - etap I	
załącznik nr 8 do Uchwały nr LVI/509/2024	załącznik nr 8 (obr. Trzebin)

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I.

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 15 lutego 2024 r. o godz. 11:00 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 wpłynęła jedna uwaga złożona pisemnie:

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 15.03.2024 r.:

„Po zapoznaniu się dziś nad propozycją nowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Dobrzyca dotyczącego działek 1029/16, 1029/17 i części działki 1029/23 wnoszę sprzeciw.

W 2020 roku złożyłem propozycję zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w którym prosiłem szczególnie o:

- a) usytuowanie dróg publicznych lub wewnętrznych w sposób wskazany w załączniku graficznym,*
- b) wprowadzenie terenów zieleni rekreacyjnej z możliwością lokalizacji placu zabaw dla dzieci i miejsca służącego integracji mieszkańców,*
- c) możliwość realizacji następujących rodzajów zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz usługowej:*
 - szeregowej na działkach o powierzchni minimum 250 m²,*
 - bliźniaczej na działkach o powierzchni minimum 500 m² dla jednego segmentu,*
 - wolnostojącej na działkach o powierzchni minimum 1000 m² z możliwością prowadzenia nieuciążliwych usług w nie więcej niż 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, wolnostojącej z możliwością realizacji osobnej zabudowy dla nieuciążliwej działalności gospodarczej (produkcji i usług),, usług opiekuńczych czy handlu o powierzchni od 1500 - 2000 m²,*
- d) dopuszczenie możliwości realizacji budynków gospodarczych i garażowych we wszystkich rodzajach zabudowy,*
- e) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, produkcyjnych i usługowych w granicy z sąsiednią nieruchomością*
- f) założenie realizacji minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej oraz minimum 30 % dla pozostałych typów zabudowy,*

g) usytuowanie obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 5-6 m od granicy działek z pasem drogowym będącej jednocześnie linią nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych, garażowych i użytkowych,
h) dopuszczenie realizacji obiektów infrastruktury (trafostacji, przepompowni ścieków itp.) na wydzielonych działkach o powierzchni odpowiedniej do funkcji w miejscach wynikających z realizacji sieci energetycznych, kanalizacyjnych telekomunikacyjnych itp.

Nie zgadzam się z tym, aby na wyżej wymienionym obszarze była tylko zabudowa jednorodzinna. Chciałbym, aby gmina zyskała, maksymalnie wykorzystując powierzchnię proponowanych działek na zabudowę również wielorodzinną poprzez możliwość wybudowania szeregowców oraz bliźniaków.

Bardzo proszę o uwzględnienie mojego wniosku bez zmian."

- uwzględnia się.

Uzasadnienie: Zmiana ustaleń wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w zakresie zmiany przeznaczenia działek 1029/16, 1029/17 i części działki 1029/23 zgodnie ze złożoną uwagą jest zgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.

W ustawowym terminie składania wniosków do planu miejscowego: od 25.05.2023 r. do 19.06.2023 r. – wniosek zbieżny z treścią niniejszej uwagi nie wpłynął, jednakże istnieje możliwość zmiany przeznaczenia terenu w projekcie planu miejscowego.

Wprowadzenie zmian zgodnych z uwagą wymaga powtórzenia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W związku z powyższym obszar działek nr 1029/16, 1029/17 i części działki 1029/23 zostaje wyłączony z opracowania uchwalonego poddanego uchwaleniu w etapie I.

Wprowadzenie zmian wynikających ze złożonej uwagi spowoduje konieczność wprowadzenia zmian w projekcie planu. Następnie konieczne jest powtórzenie procedury planistycznej i przekazanie projektu planu do uchwalenia w etapie II.

W związku z powyższym uwagę uwzględnia się.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Koźminiec, miasto Dobrzyca, Sośnica, Trzebin – etap I” 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 energetyczne);
- 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 11 do uchwały Nr LVI/509/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 19 marca 2024 r.
Zalacznik11.xml