

**UCHWAŁA NR XXVI/233/2016
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

z dnia 29 grudnia 2016r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), a także w związku z Uchwałą nr X/75/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ew. 762/3, 762/8, 762/9 zmienioną uchwałą nr XIV/111/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 grudnia 2015 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej”, **uchwała się**, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w miejscowości Dobrzyca przy ulicy Krotoszyńskiej, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.
3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej”, będący integralną częścią planu miejscowego.
4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 3 – załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.
5. Na ustalenia planu składają się:
 - 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
 - 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.
6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
 - 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
 - 5) **teren** – 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 i/ 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 terenu ochronnego** – należy przez to rozumieć teren, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;

- 9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
 - 10) **zieleni izolacyjnej** – pas drzew lub krzewów ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów;
 - 11) **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 planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpalery drzew (zieleń izolacyjna);
- 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz pasami ochronnymi,
- 7) pas od granicy istniejącej rzeki wolny od zainwestowania,
- 8) wymiarowanie w metrach;

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) tereny komunikacji – droga publiczna zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ.

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) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 2) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:
 - a) dla działek od strony dróg publicznych wysokość ogrodzenia do 2,2 m,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 4) na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać ze stosownym organem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, o ile nie będą kolidować z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu P/U.
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 3) ustala się nakaz:
 - a) realizacji pasów zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej w 50% zimozielonej w szczególności od strony zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zastosowania do celów grzewczych i technologicznych o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),

- c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej), poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów zgodnych z obowiązującymi przepisami,
- g) 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;
- 4) ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów kontenerowych będących zapleczem budowy na czas ich realizacji inwestycji oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych do celów magazynowych),
 - b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
 - a) 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,
 - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 6) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności muszą być ograniczone do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych, natomiast w jego obrębie nie ma udokumentowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) w razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym obowiązują przepisy odrębne;
- 3) tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie ewentualnych badań archeologicznych określają przepisy odrębne;
- 4) nie ustala się szczególnych zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

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

- 1) przestrzenia publiczną jest fragment projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu KDZ;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, 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) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych 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) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczających drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDZ** – 8,0 m,
 - b) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu – 6,0 m,
 - c) od linii rozgraniczających działkę nr ew. 764 położonej poza granicami niniejszego planu (wschodnia granica planu) – 6,0 m;
- 3) odległości określone w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U – 0,2 – 4,0;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U – 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały, a minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 12 pkt 2;
- 8) obowiązują pozostałe ustalenia zawarte w innych regulacjach 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. Nie podejmuje się ustaleń:

- 1) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania województwa.

§ 10. W planie nie wyznacza się **terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości** w rozumieniu przepisów odrębnych. Natomiast ustala się:

- 1) dopuszcza się wydzielenie granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych dróg z tolerancją do 20%,
 - b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a) poprzez:
 - dojazdy i dojeżdż o szerokości pasa minimum 4,0 m, na zasadach określonych w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały,
 - służebności gruntowe,
 - c) minimalne powierzchnie wydzielonej działki:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2000 m²,
 - dla zabudowy usługowej – 1000 m²,
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy:
 - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 30,0 m,
 - obiektów usługowych – 20,0 m;
- 3) **zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa wyżej nie dotyczą działek wydzielanych na cele komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;**
- 4) obowiązują pozostałe ustalenia niniejszej uchwały.

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

- 1) wydziela się pasy terenów ochronnych wzdłuż:
 - a) istniejącej rzeki - w celu umożliwienia konserwacji melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym oraz ograniczenia wpływu planowanej inwestycji na istniejący ciek wodny - ustala się pas o szerokości min. 20,0 m od granicy istniejącej rzeki (położonej poza terenem objętym planem) wolny od zabudowy oznaczony szrafem na rysunku planu,
 - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
 - c) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. b ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać zakazy wymienione wyżej dotyczące linii 15 kV,
 - d) ze względów technicznych i technologicznych szerokości pasów ochronnych wymienione w lit. a i b mogą ulec zmianie bez konieczności zmiany planu, przy czym nakazuje się zagospodarowanie terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ przeznacza się na realizację części drogi publicznej zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
 - b) nakazuje się utwardzenie drogi i poboczy z jednoczesnym zakazem stosowania materiałów pylących,
 - c) budowę i utwardzenie drogi wyłącznie z jednoczesną budową jej odwodnienia,
 - d) droga musi spełniać warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się lokalizację zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniający warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - f) pozostałe ustalenia zgodnie z § 17;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych:
 - a) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
 - b) dla obiektów usługowych – minimum 3 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym na każde następne rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) ilość miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych należy dostosować do planowanej działalności gospodarczej,
 - d) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych:
 - jako naziemne,
 - jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejącego wjazdu do czasu realizacji w całości drogi oznaczonej symbolem KDZ,
- 4) 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 gminnym oraz podłączenia do nich nieruchomości zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacyjnej,
 - sieci elektroenergetycznej,
 - sieci gazowej – w zależności od potrzeb;
 - b) ustala się, że nowe sieci infrastruktury technicznej będą realizowane również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy); dopuszcza się realizację nowych, liniowych sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg/ulic pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich

- funkcją komunikacyjną oraz będą spełniały warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. a) i b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty,
 - e) ustala się, 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;
- 5) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, 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),
 - 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 dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 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) dopuszcza się modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej,
 - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
 - g) 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,
 - h) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - i) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
 - j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 5,
 - k) 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. Ponadto, w związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby w planie nie określa się:

- 1) granic obszarów rehabilitacji zabudowy, infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 15. Na obszarze niniejszego planu obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: P/U;
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych w planie symbolami: KDZ.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (handel hurtowy i detaliczny, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny składy, bazy, stacje obsługi pojazdów i tym podobne przeznaczenia), obiekty techniczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego, zieleni izolacyjna i urządzona, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy i dojścia, budynki i obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych takich jak silosy, zbiorniki, maszty, kominy oraz innych budowli koniecznych do funkcjonowania danej działalności ustala się do 49,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;
- 4) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych - budynków ustala się do 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,
- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) dachy budynków płaskie o pochyleniu połaci do 12⁰, jedno-, dwu- lub wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 15⁰ do 30⁰; dopuszcza się przekrycie do 30% powierzchni dachu w inny sposób;
- 7) nakazuje się realizację szpalerów drzew (zieleni izolacyjnej) zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) zachowanie bezpiecznych odległości od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV, w tym zagospodarowanie terenu w pasie ochronnym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) podział terenów w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KDZ** ustala się:

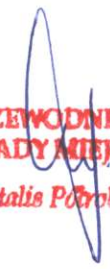
- 1) przeznaczenie podstawowe: fragment terenu drogi publicznej zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 18. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą Nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Witalis Potolniczak

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne*. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

do uchwały Rada Miejsca Gminy Dobrzyca miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała Uchwała nr X/75/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ew. 762/3, 762/8, 762/9 zmieniona uchwałą nr XIV/111/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 grudnia 2015 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej”.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą Nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r.

Teren objęty projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym do ww. uchwały położony w rejonie ulicy Krotoszyńskiej w mieście Dobrzyca.

Na obszarze opracowania znajduje się przedsiębiorstwo pn. „Specjalistyczne Gospodarstwo drobiarskie Andrzej Borowski” – wynikiem zmiany planu jest konieczność rozbudowy istniejącego zakładu w szczególności o silosy o odpowiedniej technologicznie wysokości.

W granicach opracowania zlokalizowane są:

- obiekty służące produkcji (głównie rolniczej), silosy, kurniki, budynki administracyjne, gospodarcze i socjalne oraz infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi przedmiotowego terenu,
- boksy do składowania słomy oraz niezagospodarowane tereny zieleni.

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.

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 sytuowanie zabudowy na terenach P/U zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz w rozdziale 2 i 3 projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – wysokości obiektów i budynków, kształt dachu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

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

- a) wymagania dotyczące **ochrony środowiska** ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały, w tym kluczowe dla terenu objętego planowaną inwestycją takie jak:
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą kolidować z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu P/U.
 - zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - ustala się nakaz:
 - realizacji pasów zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej w 50% zimozielonej w szczególności od strony zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu,
 - zastosowania do celów grzewczych i technologicznych o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),
 - rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej), poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów zgodnych z obowiązującymi przepisami,
 - 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;
 - ustala się zakaz:
 - lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów kontenerowych będących zapleczem budowy na czas ich realizacji inwestycji oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych do celów magazynowych),
 - składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;
 - w zakresie gospodarki odpadami:
 - 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;
 - uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności muszą być ograniczone do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- b) wymagania dotyczące **gospodarowania wodami** w rozdziale 2 projektu uchwały w tym kluczowe dla terenu objętego planowaną inwestycją takie jak:
- prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i

- roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zapisy normujące zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych.

c) wymagania dotyczące **ochrony gruntów rolnych** – nie dotyczy – grunty położone w granicach miasta Dobrzyca;

d) wymagania dotyczące **ochrony gruntów leśnych** – nie dotyczy – nie występują;

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

a) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustalono w rozdziale 2 projektu uchwały:

- teren objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych, natomiast w jego obrębie nie ma udokumentowanych stanowisk archeologicznych;
- w razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym obowiązują przepisy odrębne;
- tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie ewentualnych badań archeologicznych określają przepisy odrębne.

b) 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:*

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono w rozdziale 2 w zakresie ustalenia uciążliwości dotyczących emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza, oraz promieniowania elektromagnetycznego oraz w zakresie zachowania odległości budowy od istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych;

b) potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nakazując likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych;

6) *walory ekonomiczne przestrzeni:*

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę produkcyjną, produkcyjno-usługową jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o tych funkcjach w gminie, przede wszystkim lokalnych przedsiębiorców, którzy chcą rozwijać lokalne firmy.

Ponieważ zarówno teren objęty zmianą planu jak i tereny przyległe – tereny należące do Rolniczego Kombinatoru Spółdzielczego Nowy Świat tworzą zwarty kompleks zabudowy produkcyjnej (głównie rolniczej), a teren posiada wszelkie możliwości ekonomiczne uzbrojenia w infrastrukturę techniczną pod względem ekonomicznym oraz społecznym lokalizacja planowanych inwestycji jest uzasadniona.

Przy dzisiejszych możliwościach technologicznych oddziaływanie przedsięwzięć działalności produkcyjnej czy usługowej można w znacznym stopniu zneutralizować.

Przeznaczenie terenów pod funkcje w niniejszej zmianie planu przyczynią się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- planowane przeznaczenie stworzy centrum aktywności gospodarczej opartym o zrównoważony rozwój,
- planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe,
- stworzenie nowych miejsc pracy,
- prowadzona działalność gospodarcza generuje zwiększone dochody do budżetu Gminy, w formie podatków bezpośrednich (opłat lokalnych, podatków od nieruchomości, podatków od środków transportu itp.), jak i pośrednich (stanowiących udział w podatkach od osób prawnych – CIT itp.),

7) *prawo własności:*

Grunty objęte zmianą planu stanowią własność prywatną.

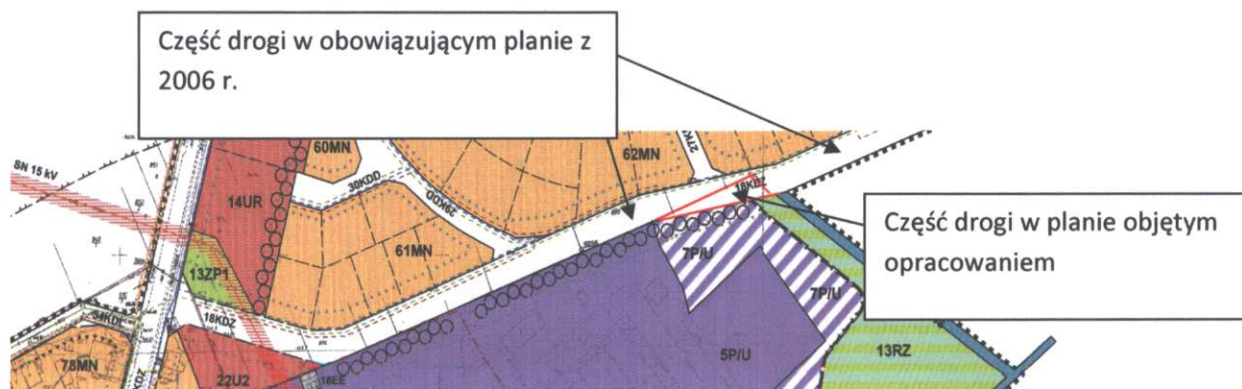
8) *potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:*

nie dotyczy

9) *potrzeby interesu publicznego:*

Wymagania dotyczące zabezpieczenia potrzeb interesu publicznego ustalono w rozdziale 2 i 3 zaliczając do przestrzeni publicznych tereny oznaczone symbolem KDZ z zapewnieniem jego ogólnodostępności;

Planowana droga KDZ będzie stanowić niewielki fragment drogi gminnej, który będzie częścią drogi położonej poza granicami planu jednak musi być uwzględniony w niniejszym opracowaniu – ustalenie innego przeznaczenia na tym kawałku uniemożliwiłoby wybudowanie tej drogi. Pozostały przebieg drogi KDZ ustalony jest w mpzp uchwała nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r.



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

Wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 2 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, uregulowano zapisy dot. wszystkich mediów;

- 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;

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;

- 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.

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 2016 r. poz. 778 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 przedmiotowego obszaru, 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 z 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.

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę produkcyjną, produkcyjno-usługową jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o tych funkcjach w gminie, przede wszystkim lokalnych przedsiębiorców, który chcą rozwijać lokalne firmy.

Ponieważ zarówno teren objęty zmianą planu jak i tereny przyległe – tereny należące do Rolniczego Kombinatoru Spółdzielczego Nowy Świat tworzą zwarty kompleks zabudowy produkcyjnej (głównie rolniczej), a teren posiada wszelkie możliwości ekonomiczne uzbrojenia w infrastrukturę techniczną pod względem ekonomicznym oraz społecznym lokalizacja planowanych inwestycji jest uzasadniona.

Przy dzisiejszych możliwościach technologicznych oddziaływanie przedsięwzięć działalności produkcyjnej czy usługowej można w znacznym stopniu zneutralizować.

Przeznaczenie terenów pod funkcje w niniejszej zmianie studium przyczynią się do rozwoju gminy w następujących aspektach:

- o planowane przeznaczenie będzie miało korzystny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy, poprawę prestiżu i wizerunku gminy,
- o planowane przeznaczenie stworzy centrum aktywności gospodarczej opartym o zrównoważony rozwój,
- o planowane przeznaczenie jest ważne dla zaspokojenia rosnących potrzeb na tereny inwestycyjne i usługowe,
- o stworzenie nowych miejsc pracy,
- o prowadzona działalność gospodarcza generuje zwiększone dochody do budżetu Gminy, w formie podatków bezpośrednich (opłat lokalnych, podatków od nieruchomości, podatków od środków transportu itp.), jak i pośrednich (stanowiących udział w podatkach od osób prawnych – CIT itp.),

Pod względem środowiskowym korzystne jest lokalizowanie takich inwestycji w zwartych istniejących już kompleksach produkcyjnych w celu uniknięcia rozproszenia na terenie gminy, a tym samym rozproszenia ewentualnych źródeł zanieczyszczeń.

W kwietniu 2016 r. pracownia API Sp. z o.o. opracowała dokument pod nazwą analizy uzupełniające do studium oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w gminie Dobrzyca, w którym uwzględniono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz prognozy demograficzne wraz z możliwościami finansowymi gminy. W opracowaniu tym obliczono również zapotrzebowanie gminy na nową zabudowę w ciągu najbliższych 30 lat, biorąc pod uwagę istniejące tereny zainwestowane o w pełni wykształconej strukturze osadniczej oraz tereny przeznaczone pod zabudowę w obowiązujących miejscowych planach. Wykazano, że w gminie Dobrzyca występuje zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, jak również przeznaczoną pod działalność gospodarczą.

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 oraz w jednym kompleksie produkcyjno – usługowym będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

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

nie dotyczy;

- 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 znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

- 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. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:*

Lokalizacja planowanych inwestycji uzasadniona jest względem funkcjonalnym i ekonomicznym – istniejące zakłady produkcyjne z pełną infrastrukturą techniczną – lokalizacja nowych inwestycji w ramach kompleksu produkcyjnego jak również zagospodarowanie i przeznaczenie terenu sąsiedniego (Rolniczy Kombinat Spółdzielczy Nowy Świat).

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 Dobrzyca i planów miejscowych, uchwalonej UCHWAŁA NR XVII/135/2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA z dnia 22 marca 2016 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 Gminy Dobrzyca”, zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Witalis Półrolniczak