

**UCHWAŁA NR XXXIX/344/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

z dnia 28 lutego 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki
o nr ewid. 15, obręb Lutynia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1875, zm. poz. 2232.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566.), w związku z uchwałą nr XVIII/150/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, będąca integralną częścią uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego, a także garaż w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych wskazanym w dalszej części uchwały;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu

i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;

7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 3) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie pochylni, spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dla istniejącej zabudowy w przypadku rozbudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 5) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie z instalacji związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 5) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, z dopuszczeniem dojazdów i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych,

hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem RM – kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach zespołu stanowisk archeologicznych o numerze XI, obejmującego cały obszar objęty planem – nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenów, przed rozpoczęciem robót budowlanych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.
- 2) pas techniczny rowu, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość 3 m od granicy rowu,
 - b) zakaz realizacji budynków i ogrodzeń,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej.
- 3) nakaz uwzględnienia ustaleń obowiązującego programu działań mających na celu ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych, w związku z położeniem terenu w zasięgu obszaru szczególnie narażonego na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych.

§ 12. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RM**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) lokalizację budynków inwentarskich, gospodarczych i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo - gospodarczych lub garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 4) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków innych niż mieszkalne bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio

przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy oraz zieleni izolacyjnej wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachu stromego;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków inwentarskich, gospodarczych, budynków garażowo - gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze – 12 m,
 - c) budynków garażowo – gospodarczych i garaży innych niż wymienione w lit. b – 7 m do najwyższego punktu dachu,
 - d) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 12 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
 - b) budynków inwentarskich, i gospodarczych służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 11) obsługę komunikacyjną – z dróg publicznych lub ciągów pieszo-jezdných zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego miejscowym planem.

§ 13. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w tym w szczególności pasów zadrzewień realizowanych wzdłuż granic nieruchomości;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi,
 - b) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych, ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w garażach;

4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się dla terenu przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD**:

- 1) przeznaczenie jako poszerzenie przyległej istniejącej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie realizacji indywidualnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych obiektów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz: zasilanie z sieci gazowych lub ze źródeł indywidualnych, w tym zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub

odnawialnych źródeł energii;

10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

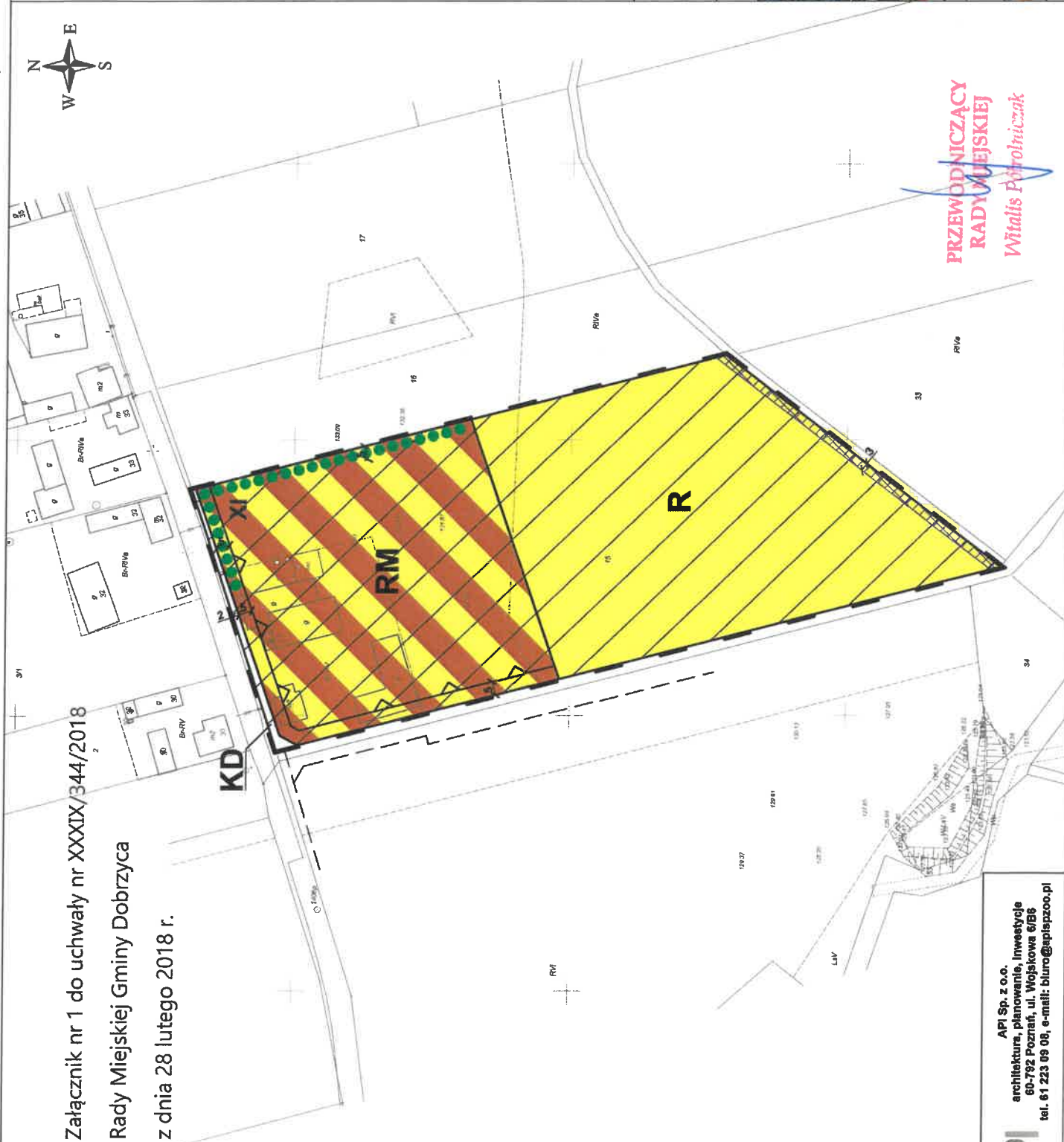

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Witalis Półrolniczak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA, DLA DZIAŁKI O NR EWID. 15, OBRĘB LUTYNIA

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIX/344/2018

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 28 lutego 2018 r.



Oznaczenia:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- teren rolniczy
- teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej
- zespół stanowisk archeologicznych
- pas techniczny rowu
- pasy zieleni izolacyjnej

Oznaczenia informacyjne

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem objętym planem

Skala: 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA



— OBSZAR OBJĘTY PLANEM

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Witalis Pórolniczek

API Sp. z o.o.
architektura, planowanie, inwestycje
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/86
tel. 61 223 09 08, e-mail: biuro@apiszpoo.pl

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIX/344/2018

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 28 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566.) Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2017 r. do 29 grudnia 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca. W dniu 19 grudnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 stycznia 2018 r.

§ 2. W ustawowym terminie nie została wniesiona żadna uwaga, w związku z czym Rada Miejska Gminy Dobrzyca nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Witalis Półrolniczak

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIX/344/2018

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 28 lutego 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r., poz. 1073, zm. poz. 1566.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**
Witalis Pórolniczak

UZASADNIENIE

do uchwały nr XXXIX/344/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia.

Na podstawie uchwały nr XVIII/150/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 kwietnia 2016 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

Burmistrz Gminy Dobrzyca zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej. Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1045 z późn. zm.) Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zachowanie funkcji rolniczej i wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oraz wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 6 m,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych, teren pozostaje w rolniczym użytkowaniu, w związku z tym nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej - poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz poprzez uzyskanie uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 5 m, wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia

w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych, analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko i prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,

- prawo własności – poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Ustalając przeznaczenie terenu objętego planem oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Na obszarze objętym opracowaniem obecnie obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których przedmiotowy obszar został już w części przeznaczony na teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) oraz w części na teren rolniczy oraz tereny komunikacji. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu została podjęta z uwagi na wniosek właściciela działki o zmianę ustaleń obowiązującego planu, w celu umożliwienia realizacji planowanych zamierzeń inwestycyjnych. Wprowadzone zmiany m.in. dotyczą umożliwienia lokalizacji przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - obory. Nie określa się szczegółowych zasad scalania i podziału ze względu na zakres planu obejmujący jedną działkę ewidencyjną.

Wprowadzone ograniczenia, w tym ograniczenia dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących

zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także nakaz aby oddziaływanie wynikające z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, pozwolą na ochronę stanu środowiska zarówno terenów objętych planem oraz tych znajdujących się w sąsiedztwie.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanego obszaru. Uwzględniając powyższe opracowania projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projektowane zagospodarowanie i funkcja są zgodne z polityką przestrzenną gminy. Projekt planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. Projektowany teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych posiada dostęp do drogi publicznej (zlokalizowanej poza obszarem planu). W granicach opracowania miejscowego planu istnieje możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej. Projektowane zagospodarowanie stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy, stanowiącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości Lutynia.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/135/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca i planów miejscowych.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na pozostałe finanse publiczne.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zostały przekazane odpowiednim organom i instytucjom w celu uzgodnienia lub zaopiniowania.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 grudnia 2017 r. do 29 grudnia 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca. W dniu 19 grudnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 22 stycznia 2018 r. W ustawowym terminie nie została wniesiona żadna uwaga.

Projekt planu został przekazany Radzie Miejskiej Gminy Dobrzyca w celu przyjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia.

W związku z przedstawioną powyżej procedurą sporządzania przedmiotowego planu, która zgodna jest z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. z.m.). przyjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Witalis Półrolniczek