

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca
w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Izbiczo, Karminiek, Koźminiec
i Trzebowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XLVII/342/2014 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 5 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Izbiczo, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Sośnica i Trzebowa, uchwałą nr VI/40/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla wybranych terenów w miejscowościach Czarnuszka i Fabianów, uchwałą nr VIII/58/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 11 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulic Pleszewskiej i Ostrowskiej oraz uchwałą nr VIII/60/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 11 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Fabianów dla działki o nr ewid. 48/1, Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Izbiczo, Karminiek, Koźminiec i Trzebowa, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego planem określone są w częściach graficznych planu.

3. Częściami graficznymi planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są rysunki zatytułowane:

- 1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Czarnuszka dla działki o nr ewid. 10/7 i części działki o nr ewid. 10/8” – załącznik nr 1;
- 2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ewid. 980/21, 987/1, 988/4 i części działki o nr ewid. 988/5” – załącznik nr 2;
- 3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działki o nr ewid. 998/4 i części działek o nr ewid. 998/3, 1019/1, 1020/4, 1020/5, 1020/22 i 1022” – załącznik nr 3;
- 4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Fabianów dla działek o nr ewid. 5/2, 7, 8, 9, 10 i części działki o nr ewid. 6/5” – załącznik nr 4;
- 5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Fabianów dla działki o nr ewid. 48/1” – załącznik nr 5;
- 6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Izbiczo dla działek o nr ewid. 63/2, 63/3, 63/10” – załącznik nr 6;
- 7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Karminiek dla działek o nr ewid. 83, 84” – załącznik nr 7;

- 8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Karminiek dla części działki o nr ewid. 16/5” – załącznik nr 8;
- 9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Karminiek dla działek o nr ewid. 197/7, 197/8 i części działki o nr ewid. 197/13” – załącznik nr 9;
- 10) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Koźminiec dla działki o nr ewid. 217/2” – załącznik nr 10;
- 11) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Trzebowa dla działki o nr ewid. 129/2” – załącznik nr 11.

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 12;
- 2) 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 13.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i określonym w uchwale;
- 3) 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 lub od krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;
- 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) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 8) urządzeniach rekreacyjno-sportowych – należy przez to rozumieć środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenia o charakterze rekreacyjno-sportowym;

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;

- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1U;
- 5) tereny kultury fizycznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1UKF, 2UKF, 3UKF;
- 6) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem R;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji – oczyszczalnia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 9) tereny komunikacji:
 - a) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD,
 - b) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD;
 - c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

§ 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 zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych w odległości mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających tereny;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń planu, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) 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 i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 7) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,8 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupów ogrodzeniowych oraz części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości;
- 10) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 12) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów nieumieszczanych na elewacjach budynków:
 - a) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U – 3 m²,
 - b) na pozostałych terenach – 2 m²;
- 13) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów na elewacjach budynków – 1 m².

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MN/U i K, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego na całym obszarze opracowania planu;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - d) tereny kultury i kultury fizycznej, oznaczone na rysunku planu symbolem UKF – kwalifikowane są jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy, obejmujący cały teren kultury i kultury fizycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2UKF, obowiązuje nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków decyzji administracyjnych mogących naruszyć układ urbanistyczny, a także układ istniejących zbiorników wodnych wraz z towarzyszącym zagospodarowaniem;
- 2) w granicach stref ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: III, XIII, XVII, XVIII, XX, XXIII, zgodnie z rysunkiem planu, nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenów, przed rozpoczęciem robót budowlanych.

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

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) dla terenu objętego obszarami Natura 2000 – Dąbrowy Krotoszyńskie i Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej oznaczonego na rysunku planu, nakaz zachowania ustaleń zgodnie

- z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów objętych Obszarem Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy oznaczonego na rysunku planu, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) dla obszarów zlokalizowanych w sąsiedztwie przewodów linii elektroenergetycznych średniego napięcia, nakaz zachowania odpowiednich przepisów odrębnych;
- 2) pasy techniczne cieków wodnych, wolne od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej umożliwiające dostęp, w przypadku prac konserwacyjnych, do cieków wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość 5 m od granicy cieków wodnych,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej,
 - d) po skanalizowaniu cieków wodnych przestają obowiązywać określone na rysunku pasy techniczne;
- 3) nakaz zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **4MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN – od 0,05 do 0,50,
 - b) dla terenu 4MN – od 0,05 do 0,40;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1MN, 2MN – 25%,
 - b) dla terenu 4MN – 30%;
- 7) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m do okapu dachu stromego lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowanych na terenach 1MN, 2MN równą powierzchni terenu;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenie 4MN – 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 3) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków mieszkalnych, gospodarczych i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m do okapu dachu stromego lub do najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem lit. c,

- c) dopuszczenie realizacji dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do sąsiednich budynków;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 400 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 6;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub obu rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 55% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 6) dopuszczenie dobudowania budynków usługowych do budynku mieszkalnego;
- 7) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy tej granicy z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy wyłącznie na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,70, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachów stromych,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu stromego lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 13) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie realizacji dachów jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do sąsiednich budynków;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu;

15) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;

16) dla terenu 1MN/U dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 21 ust. 1 na terenie UK/UKF.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub obu rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków i garaży bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy tych granicach z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy wyłącznie na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków usługowych – 8 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu stromego lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 11) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°,
 - b) budynków usługowych, gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m²;
- 13) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

- 2) dopuszczenie lokalizacji garaży;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy tych granicach z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy, z dopuszczeniem jednej tablicy albo urządzenia reklamowego związanego z działalnością realizowaną na terenie 3MN/U;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży – 4 m do okapu dachu stromego lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 10) geometrii dachów:
 - a) budynku mieszkalnego – dach stromy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50° z dopuszczeniem dachów naczółkowych,
 - b) garaży – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla garaży dobudowanych do innych budynków;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 13) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 21 ust. 1 na terenie 3MN/U lub w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie realizacji jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, innych niż szyldy, na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie lokalizacji jednej tablicy wolnostojącej albo jednego urządzenia wolnostojącego na działce budowlanej, o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 8 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu stromego lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

§ 15. Dla terenów kultury i kultury fizycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UKF i 3UKF**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług z zakresu kultury lub kultury fizycznej, w tym m.in. świetlica wiejska;
- 2) lokalizację budowli i urządzeń związanych z kulturą fizyczną, w tym budowli sportowych takich jak m.in. boisko i z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku straży pożarnej z możliwością jego odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu jak dla budynków usługowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 5) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 6) dopuszczenie zachowania i realizacji nowych zbiorników wodnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 7) dopuszczenie lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy wyłącznie na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 13) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 14) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych i gospodarczych – 11 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży – 4 m do okapu dachu stromego lub najwyższego punktu dachu płaskiego;
- 15) geometrię dachów:

- a) budynków usługowych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- b) budynków gospodarczych i garaży – dachy płaskie lub strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu;

§ 16. Dla terenu kultury fizycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UKF**, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem szyldów,
 - c) miejsc postojowych;
- 2) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz innych urządzeń wodnych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni terenu – 20%;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu;
- 5) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami opracowania planu.

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

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) tablic i urządzeń reklamowych, w tym szyldów.

§ 18. Dla terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji – oczyszczalnia ścieków, oznaczonego na rysunku planu symbolem **K**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację oczyszczalni ścieków wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w szczególności w zakresie kanalizacji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji oraz innych, w tym budynków administracyjno-biurowych, związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 5) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 8) maksymalną wysokość budynków – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu;
- 11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej na terenie KDD.

§ 19. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **E**, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych, z dopuszczeniem szyldów,
 - c) miejsc postojowych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD poprzez teren infrastruktury technicznej – kanalizacji – oczyszczalnia ścieków K.

§ 20. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych,
 - d) 1 miejsce postojowe na 80 m² powierzchni użytkowej budynków sportowych,
 - e) 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budowli sportowych;
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 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:

- 1) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 13 m,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 2) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KD,2KD,3KD,4KD**:
 - a) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, jeżeli pozwalają na to parametry techniczne drogi;
- 3) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW**:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 21. 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) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków komunalnych i przemysłowych;
- 5) 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 dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
 - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do przyległych rowów lub cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i z nakazem ich podczyszczenia,
 - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych;
- 8) 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 do 100kW;
- 9) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 23. 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 ...%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały nr
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia

Czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Izbiczo, Karminek, Koźminiec i Trzebowa podjęto na podstawie następujących uchwał Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca:

- uchwały nr XLVII/342/2014 z dnia 5 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Izbiczo, Karminek, Karminiec, Koźminiec, Sośnica i Trzebowa (obszary przedstawione na załącznikach do ww. uchwały nr: 2, 4, 5, 8, 10, 11, 12),
- uchwały nr VI/40/2015 z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla wybranych terenów w miejscowościach Czarnuszka i Fabianów,
- uchwały nr VIII/58/2015 z dnia 11 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulic Pleszewskiej i Ostrowskiej,
- uchwały nr VIII/60/2015 z dnia 11 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Fabianów dla działki o nr ewid. 48/1.

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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, odpowiednie instytucje i organy właściwe do ich uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenia oraz ogłoszenia 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. 1405 z późn. zm.), Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozach oddziaływania na środowisko projektów 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 z późn. zm. W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego, określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- 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 kulturowego, 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; na terenie objętym planem nie występują grunty rolne wysokiej klasy bonitacyjnej, w związku z tym nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz wysłanie projektu planu do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego), określenie typów terenów chronionych akustycznie zgodnie z przepisami odrębnymi, wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz nakazu 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,
- walory ekonomiczne przestrzeni – szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonuje się w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu,
- prawo własności – poprzez wykonanie analizy własności terenów objętych planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także wniosków właścicieli nieruchomości o sporządzenie miejscowego planu i złożonych w trakcie procedury,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wysłanie projektu planu do uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, 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*, a także poprzez dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego na całym obszarze objęty miejscowym planem,
- 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. W tym celu sporządza się również prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawiera się analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

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. Nie określa się szczegółowych zasad scalania i podziału ze względu na zakres poszczególnych obszarów obejmujący jedną działkę ewidencyjną lub część działki ewidencyjnej. Pozostałe tereny należą do Skarbu Państwa. Uwzględniając powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, mając na względzie ustalenia dotychczas obowiązujących miejscowych planów na danym terenie lub w sąsiedztwie. Projekt planu spełnia oczekiwania społeczności lokalnej, a także zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z późn. zm. Projektowane tereny zabudowy posiadają dostęp do dróg publicznych (zlokalizowanych poza obszarem planu), wzdłuż których przebiegają również w większości podstawowe sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. Projektowane zagospodarowanie stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy, stanowiącej strukturę funkcjonalno-przestrzenną poszczególnych miejscowości w gminie Dobrzyca.

Projekt planu jest zgodny 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*. W ocenie wykazano, że obecnie obowiązujący na większości terenów miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Dobrzyca, uchwalony w 2006 r. wymaga zmiany w całości, zatem przystępując do jego zmiany miejscowego planu, Rada Gminy jest zgodna z wynikami oceny. W przypadku planu uchwalonego w 2010 r. w ocenie wskazano, że nie wymaga on zmiany planu, a istniejące błędy i różnice są niewielkie i nie powinny powodować braku możliwości uzyskania pozwolenia na budowę. Jednak z powodu konieczności zagospodarowania terenu, na którym obowiązuje powyższy miejscowy plan, w sposób inny, niż to zostało już określone, konieczne jest uchwalenie projektu miejscowego planu.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy przedstawia się 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.