

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca
w miejscowości Koźminiec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

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

1. 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.

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

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U.

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

- 1) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 4) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 5) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania 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;

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 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, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 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) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdża, dojazdu, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

- 1) dla terenu zlokalizowanego w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej średniego napięcia, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem, nakaz zachowania odpowiednich przepisów odrębnych;

- 2) 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. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej, magazynowej oraz składów;
- 2) lokalizację obiektów budowlanych usługowych z zakazem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną, magazynową lub usługową;
- 5) dopuszczenie lokalizacji garaży;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,70, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych, magazynowych – 15,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków usługowych – 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 8,0 m do najwyższego punktu dachu;
- 9) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°;
- 10) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez działki ewidencyjne o numerach geodezyjnych 363/1, 363/3 obręb Koźminiec;
- 11) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych, na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków produkcyjnych jednak nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na dwóch zatrudnionych w budynkach produkcyjnych,
 - c) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej magazynów i powierzchni składów jednak nie mniej niż jedno stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych w budynkach magazynowych i składach;
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w garażach;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 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) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla ścieków nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych – nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) dopuszczenie oczyszczania ścieków związanych z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych lub usługowych i zagospodarowania ich na terenie własnej działki, bez naruszania interesu osób trzecich;
- 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 bez naruszania interesu osób trzecich z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 15. 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 30 %.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr...../...../2018
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca
w miejscowości Koźminiec

Na podstawie uchwały 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 o łącznej powierzchni około 1 hektara. Przystąpienie do opracowania przedmiotowego planu wynikało ze złożonych wniosków właścicieli nieruchomości, którzy nie mogli zagospodarować wnioskowanych terenów na podstawie obecnie obowiązujących zapisów planu miejscowego uchwalonego uchwałą nr XXXVII/210/06 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 23 października 2006 r. Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu do miejscowego planu, opracowanie wynika głównie z konieczności wprowadzenia zmian w dotychczas obowiązującym miejscowym planie, w celu umożliwienia realizacji właścicielom gruntów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej i inwestycji związanej z rozbudową istniejącego zakładu tartaczego.

Tereny produkcyjno-usługowe w obrębie Koźminiec stanowią uzupełnienie istniejącego już zakładu tartaczego. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca przyjętym uchwałą nr XXXVII/210/06 z dnia 23.10.2006 przedmiotowy teren oznaczony został jako obszar objęty planem o przeznaczeniu pozarolniczym w 2002 r., co nie jest zgodne ze stanem faktycznym. Objęty opracowaniem planu teren jest korektą ustaleń planu z 2006 r., tak, aby cały obszar tartaku objęty był ustaleniami obowiązujących planów miejscowych.

Zgodnie z §3 uchwały opracowanie i uchwalenie planu może następować w etapach, odrębnie dla poszczególnych fragmentów obszarów objętych planem.

Procedura opracowania i uchwalenia miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

Burmistrz Gminy Dobrzyca zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. 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 2018 r. poz. 2081), Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji, które miały być zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków i odpowiedzi instytucji sporządzono projekt planu, który obejmował tereny wskazane na załączniku nr 1,7 i 9 wraz z prognozą oddziaływania na

środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm. Burmistrz Gminy Dobrzyca wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa i IIIb o łącznej powierzchni 0,7721 ha na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją G.Z.tr.602.85.1.2018 z dnia 17 września 2018 r. Minister wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIIa położonych w obrębie ewidencyjnym Koźminiec i nie wyraził zgody dla pozostałych terenów.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień i decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez nawiązanie do zabudowy położonej także w sąsiedztwie, 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 oraz zasad kształtowania 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; na terenie objętym planem występują grunty rolne IIIa klasy bonitacyjnej w związku z tym w procedurze opracowania planu konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszar położony jest poza terenami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, stąd nie zaistniała konieczność uzgodnienia projektu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
- nie określono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesne ze względu na brak takich obszarów i obiektów na obszarze planu, wymagania te uwzględniono poprzez 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 (z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego), 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 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 w 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 w 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 sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte są 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 dla terenów ze względu na ich zakres obejmujący część jednej działki ewidencyjnej. Obsługę komunikacyjną terenu wskazano przez działki ewidencyjne o numerach geodezyjnych 363/1, 363/3 ponieważ teren objęty opracowaniem planu stanowi część działki ewidencyjnej 363/1, obejmuje jeden zakład tartaczny i należy do jednego właściciela.

Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca z późn. zm. projektowany teren posiada dostęp do drogi publicznej (zlokalizowanej poza obszarem planu), wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej niezbędne dla funkcjonowania zabudowy. Projektowane zagospodarowanie stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.

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 przystąpienie do jego zmiany jest zgodne z wynikami oceny.

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