

UCHWAŁA NR II/15/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 28 listopada 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca
w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), a także w związku z uchwałą nr XXIX/259/2017 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego oraz uchwałą nr XXXIX/355/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca zmieniającą ww. uchwałę, uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca zatwierdzonego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy w Dobrzycy z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego”, będący integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 3 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

5. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie będące dominującą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie mniej niż 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, której udział w zagospodarowaniu wynosi nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu i/ lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; ustalone linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 8) **nieuciążliwych usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 9) **zieleni urządzonej** – teren drzew lub krzewów ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów;
- 10) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

7. Pojęcia użyte, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony zabytków archeologicznych,
- 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz pasami ochronnymi.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW,
- 2) teren parkingowy oznaczony na rysunku planu symbolem KS.

ROZDZIAŁ 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§ 4. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące ustalenia **w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się:
 - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy oraz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - c) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 3) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
- 4) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży,
- 5) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych,
- 6) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 5, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków,
- 7) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwym organem ruchu lotniczego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
- 3) ustala się nakaz:
 - a) zastosowania do celów grzewczych istniejącej sieci ciepłowniczej poprzez jej rozbudowę, w zależności od potrzeb. Ponad to dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
 - b) pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji pasów zieleni wysoko i niskopiennej od terenów dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (dla terenu oznaczonego na rysunku planu MW oraz istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów zgodnych z obowiązującymi przepisami,
- g) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;

4) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
- b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;

5) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
- b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.

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

- 1) w strefie ochrony zabytków archeologicznych ustala się, iż zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) nie ustala się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

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

§ 8. Na obszarze planu obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów:

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów/zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
- a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:
 - od dróg klasy KDZ – 8,0 m,
 - od dróg klasy KDL - 6,0 m,
 - b) od linii rozgraniczających działkę nr ew. 952/4 położonej poza granicami niniejszego planu (południowo-wschodnia granica planu) – 8,0 m,
 - c) dla budynków istniejących mieszkalnych nie spełniających ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się ich przebudowy, nadbudowy z zakazem zbliżania się bryły budynku do drogi;
- 3) odległości określone w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW - 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS – 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się intensywność zabudowy:
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW – 0,05 – 0,9 dla działki budowlanej;
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS – 0,05 – 1,0 dla działki budowlanej;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW- min. 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS - min. 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
- a) minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,
 - b) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w ppkt a) poza terenem MW lub na sąsiadujących parkingach,
 - a) minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych:
 - jako wolnostojące przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach,

- jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;

8) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Nie podejmuje się ustaleń:

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

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przy zastosowaniu następujących zasad:
 - a) układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej,
 - b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a również poprzez: dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, służebności gruntowe,
 - c) minimalne powierzchnie wydzielonej działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1200 m²,
 - dla terenu parkingu nie ustala się,
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 20,0 m;
 - dla terenu parkingu nie ustala się,
- 3) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa wyżej nie dotyczą działek wydzielanych na cele komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązują pozostałe ustalenia niniejszej uchwały.

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

- 1) wydziela się pasy terenów ochronnych wzdłuż:
 - a) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
 - b) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. a ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać zakazy wymienione wyżej dotyczące linii 15 kV,

- c) ze względów technicznych i technologicznych szerokości pasów ochronnych wymienione w lit. a mogą ulec zmianie bez konieczności zmiany planu, przy czym nakazuje się zagospodarowanie terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

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

- 1) w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 10 obowiązują następujące ustalenia:
 - a) minimalna szerokość pasa dojazdu 4,0 m,
 - b) zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pylących,
 - c) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
 - sieci wodociągowej,
 - sieci kanalizacji sanitarnej,
 - sieci kanalizacji deszczowej,
 - sieci energetycznej – skablowanej,
 - sieci ciepłowniczej,
 - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb,
 - b) ustala się, że nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
 - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
 - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - f) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
 - g) ustala się, przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,

b) w zakresie ścieków obowiązuje:

- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
- do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb),
- odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,

c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:

- ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,

e) dopuszcza się modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej,

f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,

g) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,

h) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

i) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,

j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 5,

k) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

§ 13. Na obszarze planu nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

§ 14. Na obszarze niniejszego planu obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w wysokości: 10% dla terenów oznaczonych w planie symbolem MW i KS.

ROZDZIAŁ 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi zlokalizowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynki garażowe, dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, kameralne urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym m.in. kort tenisowy, boisko do gry, zieleni;
- 3) dopuszcza się realizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych jako budynki wolnostojące,
 - b) budynków garażowych jako wbudowanych, wolnostojących lub zlokalizowanych w granicy działki budowlanej z budynkami lub garażami zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
 - c) funkcji usługowej wyłącznie jako wbudowaną,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym garaży podziemnych,
 - c) pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalną wysokość budynków:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych – do 15,0 m,
 - b) pozostałych budynków – 5,0 m,
- 7) geometria dachów: płaskie; jedno-, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 45°. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób oraz realizację okien dachowych i lukarni;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Nowej poprzez istniejący zjazd oraz z ul. Stefańskiego poprzez wjazdy projektowane,
- 9) obowiązują:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń, mała architektura, słupy oświetleniowe - pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) dopuszcza się budynki garażowe do wysokości 5,0 m o dachach płaskich; jedno i dwuspadowych, o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 45°;
- 4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, rowerowych, jezdnych lub mieszanych;
- 5) nakaz zagospodarowania terenu powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną lub izolacyjną,
- 6) ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Stefańskiego poprzez wjazdy projektowane lub z terenu oznaczonego na rysunku plany MW poprzez dojścia, dojazdy lub ciągi pieszo – jezdne.

ROZDZIAŁ 4. Ustalenia końcowe.

§ 19. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą Nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą Nr VI/37/2015 z dnia 31 marca 2015r. w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Dobrzyca.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Witalis Półrolniczak

	GRANICA OPRACOWANIA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I/LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN PARKINGU
	STREFA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV Z PASEM OCHRONNYM
	WYMIAROWANIE W METRACH

 TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR II/15/2018
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA
Z DNIA 28 LISTOPADA 2018 ROKU

*MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA REJON
ULICY STEFAŃSKIEGO*

1 : 1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr II/15/2018

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 28 listopada 2018 r.

**Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 28 listopada 2018 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Witalis Półrolniczak

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
- 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.inn.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,

- c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
- 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy ewentualnych wewnętrznych dojazdów finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (ustawa o drogach publicznych, rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Witalis Półrolniczak

UZASADNIENIE

do uchwały nr II/15/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 28 listopada 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego.

Podstawę do opracowania wymienionego wyżej planu stanowiła uchwała nr XXIX/259/2017 Rady Miejskiej Dobrzyca z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego oraz uchwała nr XXXIX/355/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca zmieniająca ww. uchwałę.

Konieczność opracowania planu wyniknęła z potrzeby zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalonego uchwałą nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą nr VI/37/2015 z dnia 31 marca 2015 r.

Tereny objęte projektem planu miejscowego, przedstawiony na załączniku graficznym do ww. uchwały. W obecnie obowiązującym planie miejscowym teren przeznaczony jest na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz parkingi z możliwością zabudowy i bez możliwości zabudowy. Parametry obowiązujących planów nie pozwalają na wybudowanie zamierzenia jakim są budynki mieszkalne wielorodzinne o większej intensywności oraz w planie z roku 2015 na terenach parkingów jest zakaz zabudowy, a istnieje już tam zabudowa w postaci garaży. Pozostałe zapisy planu dostosowano do aktualnego stanu prawnego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przeanalizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy, które projekt planu uwzględnia:

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

wymagania dotyczące ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, zawarto w rozdziale 2 ustalając nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość, zasady lokalizacji budynków lub ich części, preferowane zastosowanie materiałów wykończeniowych ścian i dachów, zasady lokalizacji reklam i ogrodzeń. Ponad to w rozdziale 2 i 3 uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

ponadto zabudowa wielorodzinna będzie kontynuacją już istniejącej zabudowy w postaci wielorodzinnych bloków, a tym samym stworzy spójne i funkcjonalne osiedle mieszkaniowe,

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

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

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

a) wymagania dotyczące ochrony środowiska ustalono w rozdziale 2 uchwały m.in.:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- ustala się nakaz:

-- zastosowania do celów grzewczych istniejącej sieci ciepłowniczej poprzez jej rozbudowę, w zależności od potrzeb. Ponad to dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, system telekomunikacyjny – w przypadku występowania kolizji z istniejącymi sieciami i urządzeniami telekomunikacyjnymi, należy je przebudować zgodnie z obowiązującymi przepisami,

-- pokrycia zielenią wszelkich powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, realizacji pasów zieleni wysoko i niskopiennej od terenów dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

-- rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,

-- zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (dla terenu oznaczonego na rysunku planu MW oraz istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej), poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów zgodnych z obowiązującymi przepisami,

-- w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;

- ustala się zakaz składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;

- w zakresie gospodarki odpadami:

-- zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,

-- zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

-- sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

- w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące eksploatacji, lokalizacji i budowy urządzeń i sieci infrastruktury określone w przepisach odrębnych.

b) wymagania dotyczące gospodarowania wodami w rozdziale 2 uchwały m.in.:

- prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,

- zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wymagania dotyczące ochrony gruntów rolnych – nie dotyczy;

d) wymagania dotyczące ochrony gruntów leśnych – nie dotyczy;

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

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

b) nie ustalono wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak elementów podlegających ochronie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

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

b) potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono w rozdziale 2 - przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i kubatury należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

wymagania dotyczące walorów ekonomicznych przestrzeni wyznaczono: w rozdziale 2 ustalając przeznaczenie terenów MW, KS – jako zabudowy wielorodzinnej, tereny parkingów – takie przeznaczenie stworzy kompleks zabudowy wraz z istniejącymi blokami i zapewni ekonomiczne wykorzystanie terenów; w rozdziale 2 ustalając minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek oraz w rozdziale 2 i 3 ustalając wskaźniki zabudowy jak i gabaryty obiektów;

7) prawo własności;

projekt planu sporządzany jest w większości na terenach gminnych, ale także na terenach prywatnych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

nie dotyczy;

9) potrzeby interesu publicznego;

nie ustala się, gdyż takie tereny nie występują;

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

wymagania dotyczące potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zawarto w rozdziale 2 ustalając jej prowadzenie w obrębie linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem jej lokalizacji na pozostałych terenach w przypadku braku możliwości ich innego prowadzenia, definicja infrastruktury technicznej zawiera m.in. urządzenia i związane z nimi obiekty telekomunikacyjne, w których zawierają się sieci szerokopasmowe;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

wymagania dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zostały

zachowane poprzez odpowiednie treści komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwości składania wniosków i uwag na poszczególnych etapach procedury planistycznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

wymagania dotyczące zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych zapewniono poprzez zamieszczenie komunikatów i ogłoszeń zarówno o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu jak również o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i Miasta, na stronie BIP-u, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Poinformowano o możliwości składania wniosków i uwag na poszczególnych etapach procedury planistycznej;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zawarto w rozdziale 2 ustalając dostawy wody z sieci wodociągowej, która zapewni jej odpowiednią ilość oraz jakość.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3:

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Z zapisu art. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 z późniejszymi zmianami) wynika wprost, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Stwierdzono, że zapisy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w granicach ww. planu, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy i uwzględniają w szczególności wymagania ładu przestrzennego i architektury (takiego uporządkowania relacji funkcjonalnych, społeczno - ekonomicznych, środowiskowych i kompozycyjno- estetycznych), które tworzą harmonijną całość.

W ustawowym terminie składania wniosków nie wpłynął żaden wniosek prywatny.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust 4:

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych będzie sprzyjać minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego;

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

lokalizacja terenów zabudowy mieszkaniowej przy drogach będzie sprzyjać maksymalnemu wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych

i rowerzystów;

Wymagania dotyczące potrzeb zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zawarto w rozdziale 2 i 3 ustalając utrzymanie powiązań komunikacyjnych z istniejącym układem dróg publicznych również znajdującym się poza granicami obszaru objętego planem, w których sukcesywnie realizowane są ciągi komunikacji pieszej i rowerowej;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

tereny objęte planem znajdują się na obszarze w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej;

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

lokalizacja terenów inwestycyjnych przy drogach publicznych charakteryzuje się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej, wystarczającym na obecnym etapie stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

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 na finanse publiczne, w tym budżet gminy

wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej związanej z jego uzgodnieniem i konsultacją społeczną, określoną w art. 17 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Projekt planu nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobrzyca”, przyjętego uchwałą nr VII/55/99 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 29 kwietnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

Następnie plan został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania z organami i instytucjami wymaganymi ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ze stosownymi korektami wynikającymi z uzyskanych opinii i uzgodnień wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie

wyłożenia do publicznego wglądu, dyskusji publicznej uwagi nie wpłynęły. W związku z powyższym uzasadnione jest podjęcie uchwały przez Radę Gminy Dobrzyca w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca rejon ul. Stefańskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Witalis Półrolniczak