

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Dobrzyca – etap 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze 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 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXV/307/17 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 31 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm., Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – etap 2, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

2. Granice obszarów objętych planem określone są na rysunku planu.

3. Rysunkiem planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są załączniki graficzne zatytułowane:

- 1) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca” – załącznik nr 1;
- 2) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Karminek” – załącznik nr 2;

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3;
- 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 4.

**§ 2.** Ilekroć 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 75% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem
  - a) budynków gospodarczych i garaży,

- b) budynków usługowych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1.MN/U2 dla którego należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki graficzne planu stanowiące załączniki o numerach od 1 do 2 do niniejszej uchwały;
  - 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
  - 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
  - 9) usługach rzemiosła – należy przez to rozumieć działalność z zakresu rzemiosła określoną w przepisach odrębnych.

**§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu - załączniku nr 1 (Dobrzyca) – symbolem 1.MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu:
  - a) załącznik nr 1 (Dobrzyca) – symbolami: 1.MN/U1, 1.MN/U2;
  - b) załącznik nr 2 (Karminek) – symbolem: 2.MN/U;
- 3) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu - załącznik nr 2 (Karminek) – symbolem: 2.KDZp.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległości nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicy opracowania planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki elewacji i dachów stromych oraz użytych materiałów dachów stromych, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych oraz z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 6) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 7) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych z wyjątkiem tynków;
- 8) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 6, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;

- 9) kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, brązów, szarości, czarny lub grafitowy;
- 10) materiał dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówkopodobne;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 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 przepisami odrębnymi,
  - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 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 ustala się: dla terenów objętych obszarami Natura 2000 – Dąbrowy Krotoszyńskie i Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej lub objętych Obszarem Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków - Rochy zgodnie z rysunkiem planu, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie wyznacza się granic 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 poszerzanie dróg publicznych, dojścia, dojazdu, 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: w przypadku lokalizacji

obiektów budowlanych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. nakaz zgłoszenia do właściwego organu ruchu lotniczego, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 11. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeż. pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych wyłącznie w ramach tego terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, wyłącznie w ramach tego terenu, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej – od 0,10 do 0,45;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 8) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
  - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 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;
- 10) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 11) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych równoległe do przyległej drogi publicznej - ul. J. Czarnieckiego, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 300 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy szeregowej: 200 m<sup>2</sup>,- z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 13) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania

planu.

**§ 12. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN/U1**, **1.MN/U2** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub w zabudowie bliźniaczej na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt. 1 i 2;
- 4) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 55% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;
- 5) dopuszczenie dobudowania budynków usługowych do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży:
  - a) wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszczenie dobudowania budynków gospodarczych i garaży do budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez okien i drzwi na terenie 1.MN/U1 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 przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla terenu 1.MN/U1 – od 0,05 do 0,45,
  - b) dla terenu 1.MN/U2 – od 0,05 do 0,35;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 11) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem, w przypadku stosowania dachów stromych, dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
  - b) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budynków usługowych o dachach płaskich na terenie 1.MN/U1 - 8 m do najwyższego punktu dachu,
  - d) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 13) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie,
  - b) geometrię dachów budynków usługowych: dachy strome dwuspadowe symetryczne

lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, dachy płaskie, z zastrzeż lit.c,

- c) geometrię dachów budynków usługowych na terenie 1.MN/U1: dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 50°, dachy płaskie,
  - d) geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży: budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenu 1.MN/U1:
    - dla zabudowy wolnostojącej – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 300 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 1.MN/U2 równą powierzchni terenu,  
- z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
  - a) obsługę komunikacyjną terenów 1.MN/U1, 1.MN/U2 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN/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 z zakazem lokalizacji usług rzemiosła;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych na potrzeby prowadzonej działalności usługowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej 2.MN/U – od 0,10 do 0,40;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 10) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków usługowych i magazynowych – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem, w przypadku stosowania dachów stromych, dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

- 11) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
  - b) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
  - c) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 12) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne, dachy naczółkowe, dachy wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°, dachy płaskie,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków, dachy płaskie;
- 13) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych równoległe do przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 15) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

**§ 13.** 1. W zakresie dotyczącym wymaganych stanowisk postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodinnym,
  - b) 1 stanowisko postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych;
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w garażach, w tym garażach podziemnych;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk 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 przeznaczonego pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **2.KDZp** ustala się:
  - a) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących lub planowanych dróg publicznych klasy zbiorczej, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

**§ 14.** 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 istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
    - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) dopuszczenie lokalizacji przydomowych lub przyzakładowych obiektów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych;
  - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
    - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki bez naruszania interesu osób trzecich, z zachowaniem przepisów odrębnych,
    - c) nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowaniem ich na terenie własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
  - 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) nakaz podłączenia do sieci elektroenergetycznej,
    - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejących sieci elektroenergetycznych,
    - c) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
  - 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

**§ 16.** 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%.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.



**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały Nr ..../...../2019**  
**Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca**  
**z dnia ..... 2019 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy**  
**Dobrzyca – etap 2**

Na podstawie uchwały nr **XXXV/307/17 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 31 października 2017 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, zmienionej uchwałą nr XL/363/2018 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 26 marca 2018 r., podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca. Zgodnie z uchwałą intencyjną opracowanie i uchwalenie planu może następować w etapach.

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 z późn. zm.).

Burmistrz Miasta i Gminy Dobrzyca zamieścił obwieszczenie oraz ogłoszenie w prasie miejscowej o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także zawiadomił na piśmie odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Ponowił ten etap również po podjęciu uchwały zmieniającej uchwałę intencyjną. 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 z późn. zm.), Burmistrz wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji, które miały być zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu. W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy zostały złożone cztery wnioski od osób prywatnych. Wpłynęły również odpowiedzi części instytucji.

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, a także poprzez nawiązanie do zabudowy położonej w sąsiedztwie,
- 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, jednak wskazano tereny przewidziane do zalesienia; na terenie objętym planem grunty rolne wysokiej klasy

bonitacyjnej dla których wskazano pozarolnicze zagospodarowanie terenu występują jedynie na terenie miasta, w związku z tym w procedurze opracowania planu 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 uzyskanie uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie 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 oraz zapisów ułatwiających realizację pochylni i spoczników; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko, w projekcie planu uwzględniono również strefę oddziaływania elektrowni wiatrowej wskazaną w obowiązującym planie miejscowym wskazując zabudowę zagrodową poza jej zasięgiem.
- 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 objętym 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. Żadne grunty w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wymagały zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze lub nieleśne. Część terenów w mieście Dobrzyca obejmuje grunty rolnicze wysokiej klasy bonitacyjnej i nie były dotychczas przeznaczone na cele nierolnicze w miejscowych planach, jednak ze względu na lokalizację w granicach miasta, nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Nie określa się szczegółowych zasad scalania i podziału dla terenów ze względu na ich zakres obejmujący jedną działkę ewidencyjną, część działki ewidencyjnej lub tereny należące do jednego właściciela.

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, których szerokości ustalone zostały w obowiązującym planie miejscowym i uwzględnione zostały w aktualnym projekcie, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego i transportu zbiorowego. Obsługę komunikacyjną części terenów wskazano poprzez tereny przyległe w przypadku, gdy tereny te należą do tego samego właściciela. Wzdłuż dróg przebiegają również podstawowe sieci infrastruktury technicznej, niezbędne dla funkcjonowania zabudowy. Projektowane zagospodarowanie obejmuje w dla większości terenów zmianę ustaleń obowiązującego planu lub 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 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 aktualnego projektu

miejscowego planu.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy przedstawia się w prognozie skutków finansowych. Realizacja ustaleń planu wpłynie na pozostałe finanse publiczne ze względu na planowane poszerzenie dróg powiatowych.

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

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2019 r. do 17 kwietnia 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca. W dniu 11 kwietnia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 6 maja 2019 r. W wyznaczonym terminie w siedmiu pismach wpłynęło 15 uwag, które Burmistrz Dobrzyca w większości uwzględnił.

W związku z uwzględnieniem większości uwag został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 5 czerwca 2019 r. do 28 czerwca 2019 r. W dniu 19 czerwca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 16 lipca 2019 r. W wyznaczonym terminie w trzech pismach wpłynęło 6 uwag. Projekt planu został podzielony na dwa etapy. Etap 2, obejmujący tereny dla których wpłynęły uwagi w czasie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, skierowany został do ponownego - trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu od 6 listopada 2019 r. do 28 listopada 2019 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Gminy Dobrzyca.