

**UCHWAŁA NR XXVIII/261/2021
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

z dnia 25 listopada 2021 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), uchwala się co następuje:

§ 1. Przyjmuje się przedłożoną przez Burmistrza Gminy Dobrzyca „Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca”, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. W wyniku dokonanych analiz stwierdza się:

1. Nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w zakresie określonym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały

2. Potrzebę kontynuacji prac nad aktualizacją miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem aktualnych potrzeb.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

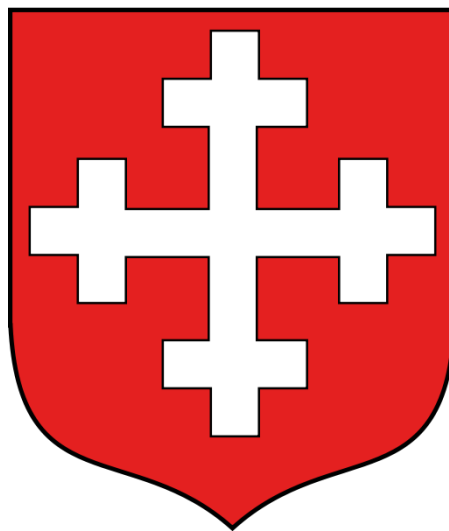
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca

Witalis Półrolniczak

Załącznik do uchwały Nr XXVIII/261/2021
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 25 listopada 2021 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO ORAZ
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY DOBRZYCA**



LISTOPAD 2021

OPRACOWANIE:

DASTORE Sp. z o.o.
ul. Kościuszki 13a
63-400 Ostrów Wielkopolski

mgr inż. Katarzyna Jastrzębska-Domagala

mgr inż. Michał Knopik

Spis treści

1. Wprowadzenie	4
1.1. Podstawy prawne opracowania	4
1.2. Cel i zakres opracowania	4
2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	5
2.1. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	5
2.2. Pozwolenia na budowę	5
2.3. Budynki oddane do użytkowania	6
3. Analiza i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	8
3.1. Analiza sporządzonych opracowań planistycznych	8
3.1.1. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
3.1.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	8
3.1.3. Dokumenty planistyczne w trakcie opracowania	21
3.2. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	23
3.3. Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi	38
3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	38
3.3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	40
4. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	40
5. Podsumowanie i wnioski	40
6. Spis map, tabel i wykresów:	44
7. Spis materiałów i aktów prawnych	44

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy prawne opracowania

Na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Burmistrz przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1. W poprzedniej kadencji opracowanie pt. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca” przyjęło uchwałą nr XXVII/135/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 22 marca 2016 roku.

1.2. Cel i zakres opracowania

Mając na uwadze, iż planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowi zbiór wytycznych dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Temu też służy okresowa ocena przyjętych przez radę i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy i miasta. Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy, analizę wniosków w sprawie zmiany planów miejscowych, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych prowadzonych od 2016 roku. Opracowanie ma również na celu ustalenie potrzeb w zakresie koniecznych zmian obowiązujących planów miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz zidentyfikowanie potrzeb ewentualnej zmiany studium, a następnie określenia harmonogramu zmian miejscowych planów. Zakres opracowania obejmuje analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a także obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca uchwalone uchwałą nr VII/55/1999 z dnia 29 kwietnia 1999 r. ze zmianami, zwanego dalej "Studium" i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W niniejszym opracowaniu oceniono zgodność ww. dokumentów planistycznych z przepisami obowiązującymi w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego. W przedmiotowym dokumencie przeanalizowano również dane w zakresie wniosków złożonych do zmiany planów miejscowych i Studium oraz zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obowiązującym Studium. Zakres czasowy analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wniosków do planów miejscowych i Studium obejmuje okres od VI 2016 r. do VIII 2021 r.

Jest to więc okres począwszy od sporządzenia opracowania pt. „Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” uchwalonego uchwałą nr XVII/135/2016 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 22 marca 2016 r.

2. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Obszar gminy Dobrzyca objęty jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym postępowania z zakresu ustalania decyzji lokalizacyjnych są bezprzedmiotowe.

2.2. Pozwolenia na budowę

W okresie od I 2016 r. do VIII 2021 r. na terenie gminy Dobrzyca wydano 434 pozwolenia na budowę. Wykaz liczby wydanych pozwoleń na budowę przedstawia tabela nr 1.

Tabela nr 1. Wykaz pozwoleń na budowę w latach 2016-2021, w tym na budowę wewnętrznej instalacji gazowej.

ROK	2016		2017		2018		2019		2020		2021			
rodzaj obręb	instalacja gazowa	budynek	instalacja gazowa	budynek	instalacja gazowa	budynek	instalacja gazowa	budynek	instalacja gazowa	budynek	instalacja gazowa	budynek	Zgłoszenia instalacji gazowej	ŁĄCZNIE
Czarnuska				1				1						2
Dobrzyca	1	35	4	22	14	22	17	19	27	22	20	8	8	219
Fabianów		5		3		6		2		6	1	2		25
Galew		2		2		5		1		4		5		19
Gustawów		1						1			1	1		4
Izbiczo		5		2	1	2		3	2	2		3		20
Karmin		2		1				3		3				9
Karminiek		5				1		6	1	4	3	5		25
Karminiec		3		1				3				1		8
Koźminiec		9		3		4		6		4		3		29
Lutynia		4				4		5		2		1		16
Polskie Ołędry		2		4		1				3		1		11
Sośnica		7		2		2		5		4		2		22
Sośniczka								1		1				2
Strzyżew		3		1	2	6		2	1					15
Trzebin		4				2								6
Trzebowa								2						2
ŁĄCZNIE	1	87	4	42	17	55	17	60	31	55	25	32	8	434
	88		46		72		77		86		65			

Źródło: Opracowanie własne na podstawie otrzymanych pozwoleń na budowę z Starostwa Pleszewskiego.

Tabela nr 2. Wykaz pozwoleń na budowę infrastruktury technicznej w latach 2016-2021

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
budowa wiatraków	6			6		2
odwiert gazociągu Koźminiec						1
budowa sieci wodociągowej			1		1	1
budowa oświetlenia ulicznego					4	

<i>budowa sieci kanalizacyjnych</i>	1	1			2	
<i>budowa sieci gazowej</i>			1		2	4
<i>budowa stacji telefonii komórkowej</i>					1	
<i>budowa drogi</i>			1	6		
<i>budowa linii napowietrznej</i>	1	1	1			1
<i>budowa powiązania kablowego linii SN-15 kV Pleszew Dobrzyca</i>		2				
<i>budowa instalacji fotowoltaicznej</i>						1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie otrzymanych pozwoleń na budowę z Starostwa Pleszewskiego.

Liczba wydanych pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń budowy/robót budowlanych w poszczególnych latach ma tendencję stałą, nieznaczny wzrost zaobserwowano w roku 2020. Jest to względnie niska liczba wydawanych pozwoleń na budowę w porównaniu z gminami miejsko-wiejskimi o podobnych uwarunkowaniach, wielkości oraz liczby mieszkańców. Jednakże liczba wydawanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach jest względnie stała i może oznaczać, iż w latach 2016 – 2020 zaszły zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

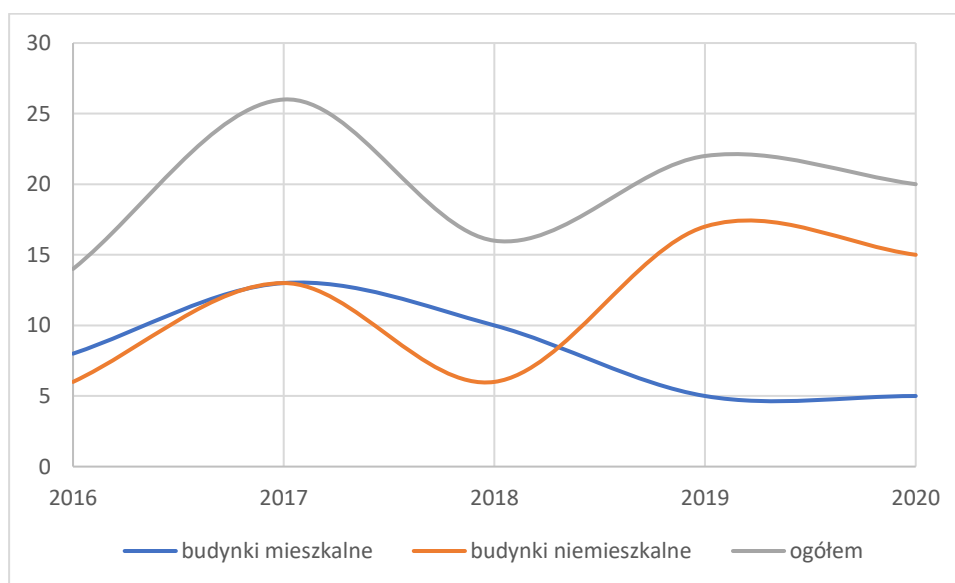
2.3. Budynki oddane do użytkowania

W latach 2016-2020 na terenie gminy Dobrzyca oddano do użytkowania 98 nowych budynków. Dominującą część stanowiły budynki mieszkalne. Liczba oddanych nowych budynków jest rosnąca z delikatnym spadkiem liczby oddanych budynków w roku 2018. Dane oraz rozkład oddanych do użytkowania budynków w okresie czasowym prezentuje tabela nr 2 oraz wykres nr 2.

Tabela nr 2. Zestawienie nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2016-2020

<i>rok</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>suma</i>
<i>budynki mieszkalne</i>	8	13	10	5	5	41
<i>budynki niemieszkalne</i>	6	13	6	17	15	57
<i>ogółem</i>	14	26	16	22	20	98

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS-BDL



Wykres nr 1. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w latach 2016-2020

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS-BDL

Z przeprowadzonej analizy liczby budynków oddanych do użytkowania na terenie gminy Dobrzyca wynika, iż w latach 2016 – 2020 liczba oddanych do użytku budynków wynosi 98. W ujęciu czasowym, rok do roku, tendencja jest dość stała. Obserwuje się jednak nieznaczny wzrost w roku 2019. Przeważają budynki niemieszkalne - 57. W przedmiotowym zakresie czasowym oddano do użytku 41 budynków mieszkalnych. Wszystkie budynki oddane do użytku do mieszkalne jednorodzinne (*Źródło GUS-BDL*).

Ogółem w latach 2016-2020 oddano do użytkowania 44 mieszkania z czego 40 mieszkań stanowi budownictwo indywidualne, natomiast 4 mieszkania są przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (*Źródło GUS-BDL*).

Jeśli chodzi o budynki niemieszkalne oddano do użytkowania 1 budynek przemysłowy, 5 budynków gospodarstw rolnych, 2 budynki biurowe, 3 budynki handlowo-usługowe, 5 budynków garażowych, 11 zbiorników, silosów i budynków magazynowych oraz 2 inne budynki niewymienione powyżej (*Źródło GUS-BDL*).

Gmina cechuje się niskim ruchem budownictwa. Powyższe wskazuje na trend niskiego wzrostu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

3. Analiza i ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

3.1. Analiza sporządzonych opracowań planistycznych

3.1.1. Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Na terenie miasta i gminy Dobrzyca obowiązują obecnie uregulowania przestrzenne w postaci dokumentu stanowiącego wykładnię polityki przestrzennej - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Dobrzyca, które zostało i przyjęte uchwałą VII/55/1999 z dnia 29 kwietnia 1999 r., które w ciągu 22 lat zostało zmienione 13 razy.

Studium gminy Dobrzyca zostało, więc opracowane w 1999 r. Do tego czasu wprowadzono częściowe zmiany do ustaleń studium, jednak żadna ze zmian nie obejmowała całej gminy, a tylko wybrane tereny – spełniając aktualne potrzeby gminy, jak i inwestorów. Dokument podstawowy został sporządzony w trybie ustawy z 1994 r.

Aktualnie sporządzane jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca dla całego obszaru miasta i gminy podjęte uchwałą nr V/49/2019 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 marca 2019 r. Nowy dokument realizuje aktualne potrzeby samorządu i inwestorów prywatnych, a także dostosowuje do aktualnych przepisów, uwzględnia zmiany uwarunkowań, w tym zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej, procesów przekształceń własnościowych, procesów inwestycyjnych, a także zmiany w użytkowaniu terenu. Ponadto aktualizuje uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie, geologiczne, dot. terenów zagrożonych powodzią itd.

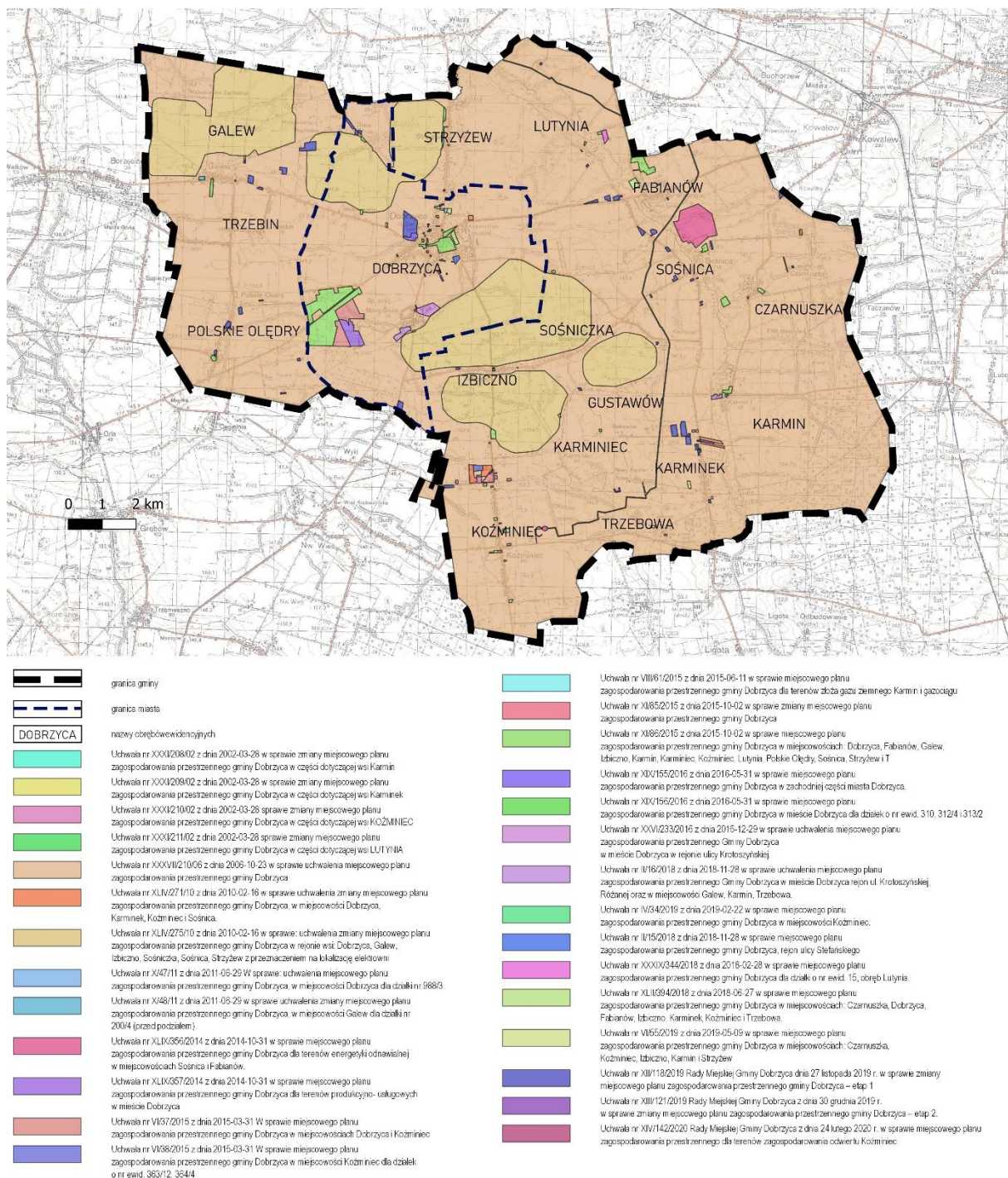
Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale jest zobowiązaniem władzy lokalnej do działań zgodnych z wyznaczonymi kierunkami. Dokument ten określa w sposób ogólny planowany sposób zagospodarowania całego terenu gminy, ma charakter planu-programu wiążącego samorząd przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotem studium są treści:

- związane ze stanem istniejącym, czyli diagnoza aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej gminy i uwarunkowań jej rozwoju dająca rozpoznanie obiektywnych okoliczności rozwoju,
- określające kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, czyli podstawowe reguły działania w przestrzeni przyjęte przez samorządy lokalne.

3.1.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Prawo miejscowe na terenie Gminy i Miasta stanowiące jest na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym można wyróżnić grupy MPZP uchwalanych według procedur ustaw o zmieniających się chronologicznie brzmieniach. Grupę opracowań powstałych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 roku Nr 89, poz. 415, ze zmianami) oraz grupę opracowań stanowią plany opracowane po wejściu w życie zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zmianami). Tabela nr 3 przedstawia rejestr wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych od 1994 r. z uwzględnieniem podziału na obowiązujące i nieobowiązujące.

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA**



Mapa nr 1. Obszary obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy
Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 3. Rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych od 1994 r. z uwzględnieniem na obowiązujące i nieobowiązujące.

Źródło: Urząd Miejski Gminy Dobrzyca

Nr rejestrowy	Nr uchwały i data jej podjęcia	Przedmiot i zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Określenie granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Nr, Pozycja, Data ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa/data wejścia w życie	Uwagi
1	2	3	4	5	6
1.	nr XXXI/208/02 z dnia 2002-03-28	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Karmin	dotyczy części miejscowości Karmin główne przeznaczenie MN/RU, US	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77 z 2002-06-05, poz. 1988	Obowiązuje plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa sporządzono na podstawie ustawy z 1994 r Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany
2.	nr XXXI/209/02 z dnia 28.03.2002 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Karminiek	dotyczy części miejscowości Karminiek główne przeznaczenie MN, UR, KJP	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77 z 2002-06-05, poz. 1989	Obowiązuje plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa sporządzono na podstawie ustawy z 1994 r Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany
3.	nr XXXI/210/02 z dnia 28.03.2002 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w części dotyczącej wsi Koźminiec	dotyczy części miejscowości Koźminiec główne przeznaczenie MN, P/MN, P, MN/UR	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77 z -, poz. 1990	Obowiązuje plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa sporządzono na podstawie ustawy z 1994 r Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany
4.	nr XXXI/211/02 z dnia 28.03.2002 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy	dotyczy części miejscowości Lutynia główne przeznaczenie MN, W	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 77 z 2002-06-05, poz. 1991	Obowiązuje plan wymaga dostosowania do obecnie obowiązujących przepisów prawa

		Dobrzyca w części dotyczącej wsi Lutynia			sporządzono na podstawie ustawy z 1994 r Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany
5.	nr XXXVII/210/06 23 października 2006 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca	Plan obejmuje prawie cały obszar gminy	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 3 z 2007-01-15, poz. 58	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. 2. Dla części terenów, w tym w szczególności terenów zabudowy, brak jest podkładu geodezyjnego – mapy zasadniczej lub ewidencyjnej, co może powodować trudności w ustaleniu zasięgu danego terenu. 3. W miejscowym planie wyznaczono strefę ochrony widokowej-ekspozycji w miejscowości Dobrzyca, która obecnie nie obowiązuje. 4. Należy ujednolicić rysunek planu z treścią uchwały np. 5. w uchwale określono, które oznaczenia są oznaczeniami obowiązującymi na rysunku planu. Podano jedynie pięć oznaczeń obowiązujących, co nie zgadza się z rysunkiem planu. 6. Należy zweryfikować przebieg rowów melioracyjnych oznaczonych jako WS oraz dróg – szczególnie dróg polnych 7. W planie należy wprowadzić aktualne strefy zagrożenia powodziowego, granice obszarów górniczych, zweryfikować strefy konserwatorskie i stanowiska archeologiczne oraz pozostałe aktualne uwarunkowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany

6.	nr XLIV/271/10 z dnia 16 lutego 2010 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Dobrzyca, Karminiek, Koźminiec i Sośnica	Zmiana planu obejmuje część miejscowości Dobrzyca, Karminiek, Koźminiec i Sośnica Miejscowy plan przeznacza tereny głównie pod zabudowę usługową, mieszkaniową, zagrodową, produkcyjno-usługową, ale także pod tereny z zakazem zabudowy, głównie rolnicze	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 107 z 2010-05-31, poz. 1974	OBOWIĄZUJE - Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. - W planie należy wprowadzić aktualne strefy zagrożenia powodziowego, granice obszarów górniczych, zweryfikować strefy konserwatorskie i stanowiska archeologiczne oraz pozostałe aktualne uwarunkowania. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany jedynie w niewielkich częściach – nie wymaga pilnej zmiany
7.	nr XLIV/275/10 z dnia 16 lutego 2010 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w rejonie wsi: Dobrzyca, Galew, Izbiczno, Sośniczka, Sośnica, Strzyżew z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowych	Zmiana planu obejmuje część Gminy i Miasta w rejonie wsi: Dobrzyca, Galew, Izbiczno, Sośniczka, Sośnica, Strzyżew Plan wyznacza tereny przede wszystkim pod elektrownie wiatrowe wraz z sąsiadującymi terenami: rolniczymi, komunikacji, a także zabudowy zagrodowej	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 107 z 31-05-2010, poz. 1975	OBOWIĄZUJE - Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. - W planie należy wprowadzić aktualne strefy zagrożenia powodziowego, granice obszarów górniczych, zweryfikować strefy konserwatorskie i stanowiska archeologiczne oraz pozostałe aktualne uwarunkowania. - Należy zweryfikować plan pod kątem zasadności lokalizacji elektrowni wiatrowych i dostosować do aktualnie realizowanego studium oraz doprowadzić do zgodności z ustawą Inwestycje w zakresie elektrowni wiatrowych.

					4. Dla terenów ZL brak jest parametrów zabudowy dopuszczonych obiektów budowlanych oraz linii zabudowy na rysunku planu. 5. Należy zweryfikować przebieg wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych. Część z nich nie obsługuje zabudowy, nie posiada kontynuacji, urywa się pośród terenów rolniczych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga zmiany jedynie w niewielkich częściach – nie wymaga pilnej zmiany
8.	nr X/47/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Dobrzyca dla działki nr 988/3.	dotyczy części miejscowości Dobrzyca		OBYWIAZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. 2. W miejscowym planie w Dobrzycy brakuje linii zabudowy od jednej z dróg na terenie O Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga pilnego uchwalenia jego zmiany
9.	nr X/48/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Galew dla działki nr 200/4 (przed podziałem).	dotyczy części miejscowości Galew	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 260 z 2011-09-29, poz. 4119	OBYWIAZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
10.	nr X/49/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania	dotyczy części miejscowości Trzebowa	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 263,	NIE OBYWIAZUJE plan archiwalny -> obecnie dla tego terenu obowiązuje

		przestrzennego gminy Dobrzyca, w miejscowości Trzebowa dla działki nr 134/5		poz. 4164 z dnia 04.10.2011 r.	uchwała nr II/16/2018
11.	nr XLIX/356/2014 z dnia 31 października 2014 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów energetyki odnawialnej w miejscowościach Sośnica i Fabianów	dotyczy części obrębów Sośnica I Fabianów	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015-01-12, poz. 194	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. 2. Należy zweryfikować plan pod kątem zasadności lokalizacji elektrowni wiatrowych i dostosować do aktualnie realizowanego studium oraz doprowadzić do zgodności z ustawą Inwestycje w zakresie elektrowni wiatrowych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymaga uchwalenia jego zmiany
12.	XLIV/357/2014 z dnia 31 października 2014 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów produkcyjno-usługowych w mieście Dobrzyca	obejmuje część miejscowości Dobrzyca Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było umożliwienie rozbudowy zakładu produkcyjno-usługowego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015-01-12, poz. 195	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
13	nr VI/37/2015 z dnia 31 marca 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Dobrzyca i Koźminiec	obejmuje część miejscowości Dobrzyca i Koźminiec Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje cztery wybrane obszary w mieście Dobrzyca lub miejscowości Koźminiec. Celem opracowania	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015-04-27, poz. 2834	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów.

			miejscowego planu było umożliwienie rozbudowy lub realizacji nowych zakładów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych lub usługowych głównie na terenach przeznaczonych do tej pory pod funkcje niebudowlane, zmiana parametrów zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej lub zmiana przebiegu ciągów komunikacyjnych		Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
14.	nr VI/38/2015 z dnia 31 marca 2015 r.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Koźminiec dla działek o nr ewid. 363/12, 364/4	obejmuje część miejscowości Koźminiec Celem opracowania miejscowego planu było umożliwienie rozbudowy zakładu produkcyjno-usługowego zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu w miejscowości Koźminiec.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015-04-29, poz. 2895	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
15.	Uchwała nr VIII/61/2015 z dnia 11 czerwca 2015 r.	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla terenów złoża gazu ziemnego Karmin i gazociągu	obejmuje część miejscowości Fabianów, Gustawów, Karmin, Karminiek, Karminiec, Lutynia, Sośnica Celem opracowania miejscowego planu było umożliwienie wydobycia gazu ziemnego ze złoża Karmin oraz realizację gazociągu relacji SP Karmin-1 – KGZ Jarocin.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015-07-14, poz. 4537	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
16.	nr XI/85/2015 z dnia	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca	obejmuje część miejscowości Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów,		NIE OBOWIĄZUJE plan został uchylony

	2 października 2015 r.		Galew, Gustawów, Izbiczno, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew, Trzebin Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje 66 wybranych obszarów w gminie Dobrzyca, oddzielnych przestrzennie.		
17	nr XI/86/2015 z dnia 2 października 2015 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew i Trzebin	obejmuje część miejscowości Dobrzyca, Fabianów, Galew, Izbiczno, Karmin, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, Polskie Olędry, Sośnica, Strzyżew, Trzebin Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje 30 wybranych obszarów w gminie Dobrzyca, oddzielnych przestrzennie. Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie rozbudowy albo realizacji nowych budynków lub inwestycji na terenach, na których nie było to możliwe ze względu na dotychczasowe przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015-11-16, poz. 6892	OBOWIAZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany

18.	nr XIX/155/2016 z dnia 2016-05-31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w zachodniej części miasta Dobrzyca	obejmuje część terenów Miasta Dobrzyca Dotyczy terenów P/U, RM, KDW	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016- 06-08, poz. 3733	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
19	XIV/156/2016 z dnia 2016-05-31	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ewid. 310, 312/4 i 313/2	obejmuje część terenów Miasta Dobrzyca dla działek o nr ewid. 310, 312/4 i 313/2 dotyczy terenów MW/U	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2016- 06-13, poz. 3808	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Plan jest w trakcie zmiany
20.	nr XXVI/233/2016 z dnia 2016-12-29	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej	obejmuje część terenów Miasta Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej Dotyczy terenów P/U,	Dz. Urz. Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2017- 01-16, poz. 581	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
21	nr XXXIX/344/2018 z dnia 2018-02-28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca dla działki o nr ewid. 15, obręb Lutynia	obejmuje działkę nr ewid. 15 obręb Lutynia Dotyczy terenów RM I R	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2018- 04-05, poz. 1964	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów.

					Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
22.	XLII/394/2018 z dnia 2018-06-27	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Izbicno, Karmin, Koźminiec i Trzebowia	obejmuje część miejscowości: Czarnuszka, Dobrzyca, Fabianów, Izbicno, Karmin, Koźminiec i Trzebowia Dotyczy terenów: MN, MN/U, U, UKF, MW, R oraz terenów infrastruktury I komunikacji	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2018-08-20, poz. 6341	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. 2. W przyszłości należy rozważyć lokalizację fotowoltaiki na terenie oczyszczalni ścieków. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
23.	nr II/15/2018 z dnia 2018-11-28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Stefańskiego	obejmuje część terenów Miasta Dobrzyca w rejonie ulicy Stefańskiego Dotyczy terenów MW	Dz. Urz. woj. wielkopolskiego z 2018-12-06, poz. 9649	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
24.	nr II/16/2018 z dnia 2018-11-28	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca rejon ul. Krotoszyńskiej, Różanej oraz w miejscowości Galew, Karmin, Trzebowia	obejmuje część terenów Miasta Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej, Różanej oraz w miejscowości Galew, Karmin, Trzebowia Dotyczy terenów: UP, WS, WS/US/UP/US, US	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2018-12-06, poz. 9650	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
25.	nr IV/34/2019 z dnia 2019-02-22	Miejscowy plan zagospodarowania	obejmuje część terenów miejscowości Koźminiec	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019-	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony

		przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Koźminiec	Dotyczy terenów P/U	02-27, poz. 2233	w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
26.	VI/55/2019 z dnia 2019-05-09	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach: Czarnuszka, Koźminiec, Izbiczno, Karmin i Strzyżew	obejmuje część terenów miejscowości Czarnuszka, Koźminiec, Izbiczno, Karmin i Strzyżew Dotyczy terenów: MW, MW/U, UKF, U, US, MN/U oraz terenów infrastruktury I komunikacji	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019-06-04, poz. 5448	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
27.	nr XII/118/2019 z dnia 27 listopada 2019 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – etap 1	obejmuje kilkadziesiąt terenów na obszarze gminy i miasta Dotyczy terenów: MW/U, WS, RU, RM, ZA, UZ U, MN/U, Z/WS, P/U, MN oraz terenów infrastruktury I komunikacji	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 11132 z dnia 20.12.2019 r.	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
28.	nr XIII/121/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – etap 2	obejmuje część terenów miejscowości Dobrzyca I Karminiek Dotyczy terenów: MN/U I MN oraz terenów komunikacji	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz. 809 z dnia 21.01.2020 r.	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany

29.	nr XIV/142/2020 z dnia 24 lutego 2020 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zagospodarowania odwiertu Koźminiec - 1 wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, gmina Dobrzyca	obejmuje część terenów w obrębie Koźminiec	Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2020-03-09, poz. 2280	OBOWIĄZUJE 1. Plan spełnia w większości zakres określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego oraz inne przepisy powszechnie obowiązujące. Brak najnowszych zmian wynikających z aktualnych przepisów. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uchwalenia jego zmiany
-----	--	--	--	---	---

3.1.3. Dokumenty planistyczne w trakcie opracowania

Trwają prace nad opracowaniami planistycznymi na terenie Miasta i Gminy Dobrzyca. Obecnie prowadzone są prace nad sporządzeniem nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (etap ponowne wyłożenie) oraz 3 planów miejscowych. Rada Miasta podjęła następujące uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia opracowań planistycznych:

1. *Uchwała nr V/49/2019 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 marca 2019 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca.*

Obszar opracowania obejmuje całą Gminę i Miasto Dobrzyca.

Nowy dokument realizuje aktualne potrzeby samorządu i inwestorów prywatnych, a także dostosowuje do aktualnych przepisów, uwzględnia zmianę uwarunkowań, w tym zmiany sytuacji społeczno-gospodarczej, procesów przekształceń własnościowych, procesów inwestycyjnych, a także zmiany w użytkowaniu terenu. Ponadto aktualizuje uwarunkowania środowiskowe, konserwatorskie, geologiczne, dot. terenów zagrożeniem powodzią itd. Aktualnie jest na etapie ponownego wyłożenia zgodnie z procedurą zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. *Uchwała nr VII/80/2019 z dnia 25 czerwca oraz uchwała zmieniająca z dnia 25 czerwca 2020 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca oraz w obrębach Galew, Trzebin, Polskie Olędry, Strzyżew, Lutynia, Fabianów, Sośnica, Sośniczka, Czarnuszka, Karminiec, Gustawów, Karminiek, Koźminiec, Izbiczno.*

Obszar przystąpienia do zmiany planu ma powierzchnię 141,54 ha. W uzasadnieniu do uchwały zaznaczono, iż sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w związku z zamierzeniami Inwestorów lub bieżącym potrzebom Gminy oraz korektę niektórych zapisów obowiązującego planu, które uniemożliwiają planowane inwestycje, zarówno w sektorze prywatnym, jak i publicznym.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu w granicach objętych niniejszą uchwałą wystąpiła w związku z zamierzeniami właścicieli działek, którzy złożyli wnioski o zmianę przeznaczenia lub korektę zapisów obowiązującego planu. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Określenie nowych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy, będzie służyło uporządkowaniu struktury przestrzennej omawianego obszaru i poprawie struktury sieci komunikacyjnej.

Aktualnie ww. plan miejscowy pomyślnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Realizacja planu nastąpi po uchwaleniu i wejściu w życie zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. *Uchwała nr VII/79/2019 z dnia 25 czerwca 2019 r. oraz uchwała zmieniająca nr XVI/168/2020 z dnia 21 lipca 2020 r. Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w obrębach Lutynia, Fabianów, Sośnica, Koźminiec, Karminiec.*

Obszar przystąpienia do zmiany planu ma powierzchnię 17,50 ha. W uzasadnieniu do uchwały zaznaczono, iż sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w zgodności z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w związku z zamierzeniami Inwestorów lub bieżącym potrzebom Gminy oraz korektę niektórych zapisów obowiązującego planu, które uniemożliwiają planowane inwestycje, zarówno w sektorze prywatnym, jak i publicznym.

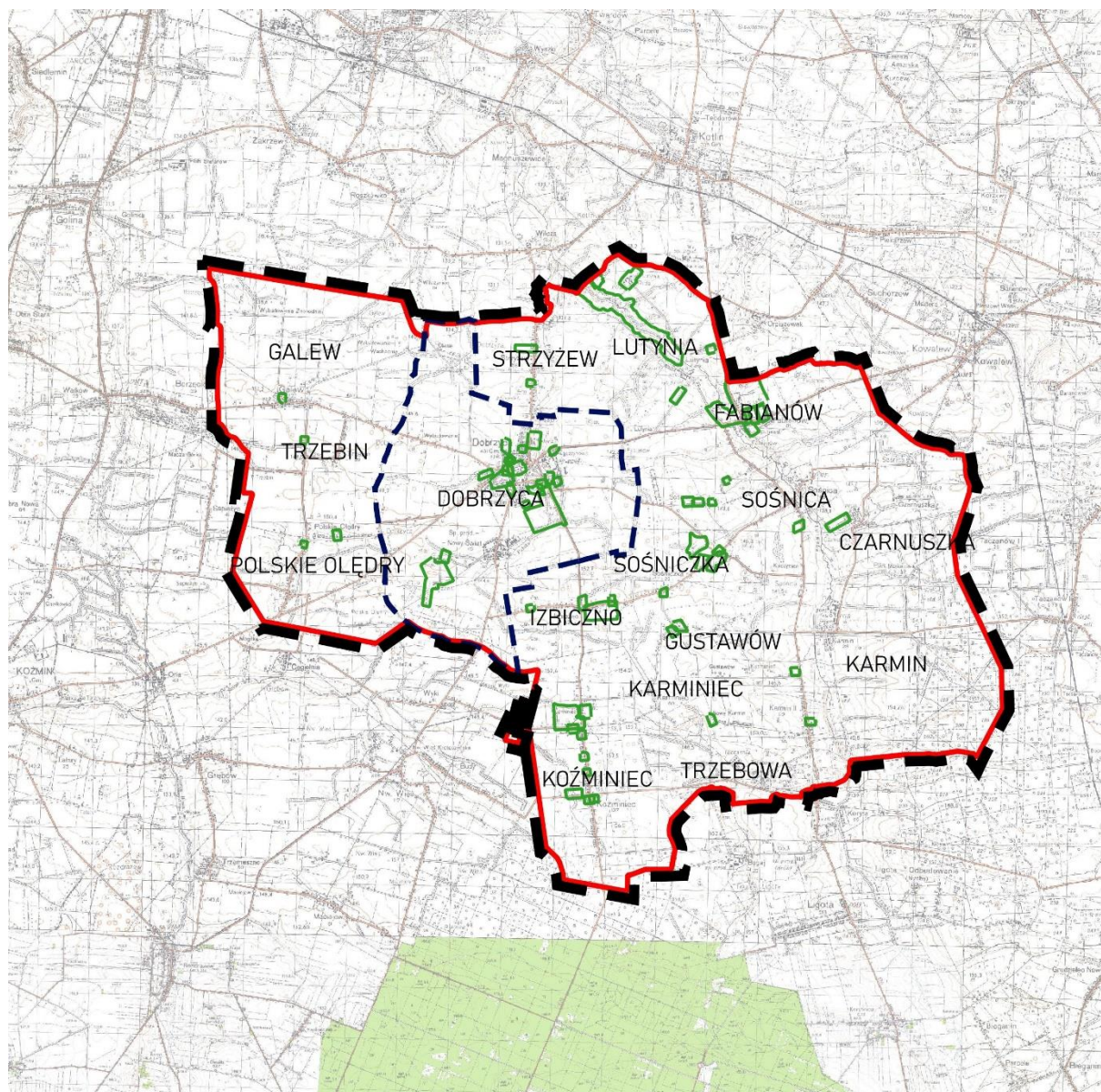
Potrzeba sporządzenia miejscowego planu w granicach objętych niniejszą uchwałą wystąpiła w związku z zamierzeniami właścicieli działek, którzy złożyli wnioski o zmianę przeznaczenia lub korektę zapisów obowiązującego planu. Ponadto celem sporządzenia planu jest dostosowanie jego ustaleń do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Określenie nowych terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy, będzie służyło uporządkowaniu struktury przestrzennej omawianego obszaru i poprawie struktury sieci komunikacyjnej.

Aktualnie ww. plan miejscowy pomyślnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgadniania oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Realizacja planu nastąpi po uchwaleniu i wejściu w życie zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Uchwała XXXI/278/2017 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 30 czerwca 2017 r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Lutynia dot. Zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni.

Obszar przystąpienia do zmiany planu ma powierzchnię 45,03 ha. Zgodnie z planami inwestycyjnymi gminy teren objęty planem miejscowym ma mieć przeznaczenie pod zbiornik wodny Lutynia dla celów rolnictwa oraz dla celów przeciwpowodziowych na rzece Lutynia. Część gruntów wymagać będzie przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze.

Aktualnie ww. plan miejscowy pomyślnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgadniania. Realizacja planu nastąpi po uchwaleniu i wejściu w życie zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



	granica gminy		granica terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia zmiany SUIKZF
	granica miasta		granica terenu objętego przystąpieniem do zmiany MPZP
	nazwy obszarów ewidencyjnych		

Mapa nr 2. Granice obszarów objętych przystąpieniem do zmiany SUIKZF lub MPZP na terenie gminy

Źródło: opracowanie własne

3.2. Analiza wniosków o sporządzenie lub zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 31 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) burmistrz prowadzi rejestr planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących.

Organ administracji w ramach władztwa planistycznego analizuje wnioski złożone do zmiany miejscowych planów oraz SUIKZP, celem oceny preferencji inwestycyjnych oraz ruchu budownictwa mieszkaniowego oraz przemysłowego lub usługowego, w dalszej konieczności dostosowuje politykę przestrzenną mając również na uwadze zamierzenia inwestorów prywatnych na terenie gminy. W związku z tym, przy analizie wniosków, oprócz oceny przedmiotu wniosków co do planowanej funkcji należy ocenić też ich rozkład przestrzenny. Szczegółowa analiza doprowadzi do wniosków pozwalających ustalić na jakim obszarze gminy jest największy ruch budowlany, a także w konfrontacji z aktualnością obowiązujących planów miejscowych prowadzi do wniosków, które obszary wymagają aktualizacji planów miejscowych i SUIKZP. Przy analizie wzięto pod uwagę wnioski złożone w okresie IV.2016 r. – VIII.2021 r. Wykaz złożonych wniosków przedstawia tabela nr 4.

Tabela nr 4. Wykaz złożonych wniosków do zmiany przeznaczenia w planach miejscowych oraz SUIKZP

Lp	Oznaczenie w obowiązującym MPZP	Data wpływu wniosku	Treść wniosku
1	R	05.02.2019	pod zabudowę domów jednorodzinnych
2	6KDW	31.01.2019	przeznaczenie pod drogę wewnętrzną do istniejącej posesji oraz zabudowa mieszkaniowa z usługami
3	1MN	30.01.2019	przekształcić pod gospodarstwo (pod zabudowę zagrodową)
4	32RM	30.01.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w celu budowy domu mieszkalnego oraz garażu/magazynu
5	9RM	29.01.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
6	4RM	28.01.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z drogą wewnętrzną wzdłuż działki 50/16 (działka sąsiednia)
7	49MN	22.01.2019	przesunięcie drogi - całość działki pod zabudowę mieszkaniową
8	R	08.01.2019	przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej, produkcji, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego oraz rzemiosła usługowego
9	R	08.01.2019	przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej, produkcji, składów, magazynów, rzemiosła produkcyjnego oraz rzemiosła usługowego
10	R	20.12.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami; wydzielenie części działki
11	MW/U	20.12.2018	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną i usługową
12	1RU	19.12.2018	zmiana przeznaczenia pod tereny zabudowy usługowej i działalności gospodarczej (produkcyjnej, składów, magazynów...) oraz rzemiosła usługowego
13	R	16.11.2018	zmiana przeznaczenia pod działalność "Elektrowni Słonecznej" ...
14	5KDLJ	16.10.2018	Zmiana przeznaczenia pod MN
15	R	12.10.2018	zmiana przeznaczenia pod "Elektrownię słoneczną" ...
16	47RM	12.10.2018	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
17	R	10.09.2018	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością usług
18	21RM	21.08.2018	zmiana przeznaczenia pod działalność rolniczą
19	1.U2	19.07.2018	zmiana przeznaczenia na tereny przeznaczone pod zabudowę usługową i mieszkaniową
20	R	27.12.2017	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową
21	R	04.06.2018	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową
22	2.R	18.05.2018	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
23	R	29.12.2017	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
24	R	08.04.2016	zmiana przeznaczenia pod budowę domu mieszkalnego i garażu
25	R	31.10.2016	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z usługami

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA**

26	R	27.12.2017	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową
27	5KDLJ	13.04.2017	Zmiana przeznaczenia pod MN
28	1RM	17.11.2016	zmiana ustaleń dotyczących kąta nachylenia połaci dachowych
29	11KDW	24.03.2016	Zmiana przeznaczenia terenu pod tereny rolne
30	1RM	10.05.2016	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną
31	R	27.07.2016	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
32	6RZ	08.08.2016	zmiana przeznaczenia na działalność rolniczą (hodowla ptaków ozdobnych) tereny obsługi produkcji rolnej
33	1ZL	08.06.2016	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z wbudowanymi usługami
34	2.R	19.10.2016	Zmiana przeznaczenia pod dom mieszkalny
35	61RM	01.04.2016	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
36	13RM	10.01.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
37	2.MN/U2	05.12.2016	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
38	6RM	13.12.2016	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługowo-produkcyjną
39	13RM	14.12.2016	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem drobnych usług
40	15RM	25.01.2017	zmiana przeznaczenia pod zabudowę produkcyjno-usługową
41	2KS5	23.08.2018	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę usługową
42	58MN	31.10.2018	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z drogami dojazdowymi oraz terenami zieleni (dz. 857, 858, 859); zwiększenie terenów pod zabudowę mieszkaniową w centrum miejscowości Dobrzyca (dz. 879, 880, 881); zabudowa usług
43	R	08.11.2018	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
44	2P/U	14.01.2019	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
45	R	28.01.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
46	R	01.02.2019	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
47	R	24.10.2018	Zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
48	R	21.02.2019	zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna z możliwością budowy domów wolnostojących i szeregowych i z możliwością działalności usługowo-produkcyjnej
49	1 RM	20.02.2019	pod powiększenie działki budowlanej
50	R	20.02.2019	w §71 ust. 3, pkt. 3 wnioskuję o dopuszczenie lokalizowania obiektów inwentarskich, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub dopuszczenie lokalizacji obiektów inwentarskich do 500 DJP; w §71 ust. 4 wnioskuję o zmianę minimalnego k
51	R	20.02.2019	zmiana przeznaczenia pod grunty rolne z możliwością zabudowy
52	R	20.02.2019	przeznaczenie na rozbudowę gospodarstwa i zwiększenie hodowli w gospodarstwie powyżej 220 DJP
53	7RM	20.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
54	9RM	20.02.2019	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
55	5RM	20.02.2019	konieczność powiększenia silosów i płyty obornikowej
56	R	20.02.2019	zmiana przeznaczenia pod RM, RU
57	R	20.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę produkcyjno-usługową
58	5P/U	20.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę produkcyjno-usługową
59	4P	20.02.2019	363/14 - PU, 364/2 - PU, 364/3 - PU, 368/4 - PU, 367/1 - PU, 363/1 - PU, 363/3 - PU, 363/5 - PU, 363/8 - PU, 363/12 - PU, 364/4 - PU, 367/3 - PU, 370 - PU, MN/U
60	101MN	20.02.2019	Proszę o zmianę istniejącej linii zabudowy z dotychczasowej w granicy działki nr 194/2 na nową cofniętą o 2,5 m w głąb działki; na w/w działce jest słup energetyczny, który uniemożliwia budowę budynku mieszkalnego w granicy zgodnie z wyma

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA**

61	R	20.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
62	7P1	20.02.2019	zmiana przeznaczenia pod RMU - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych... - uzasadnienie: Grupa skupia rolników, którzy prowadzą gospodarstwa rolne, obiekty wykorzystywane są do gospodarowania i magazynowania płodów rolnych
63	R	20.02.2019	część 417/5 - R - tereny rolnicze, pozostałe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych... - uzasadnienie: na w/w działkach znajduje się gospodarstwo rolne, które zamierza świadczyć usługi, obiekty wykorzystywane są wyłącznie do cel
64	10U2	19.02.2019	handel, usług, zabudowa wielorodzinna
65	39RM	19.02.2019	hala produkcyjno-magazynowa, wykonywanie usług ślusarskich
66	7MN2	19.02.2019	pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pod drogi, usługi
67	3RM	19.02.2019	zmiana przeznaczenia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
68	43RM	19.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową - 201; pod zabudowę mieszkaniową 178
69	7RM	19.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną, działalność gospodarczą
70	R	19.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
71	1RM	19.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
72	R	19.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
73	8UR	18.02.2019	zmiana przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi nieuciążliwymi lub tereny usług komercyjnych i rzemiosła usługowego o charakterze nieuciążliwym z towarzyszącą zabudową mieszkaniową
74	11MN3	18.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU)
75	ZL	15.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami
76	1K	15.02.2019	wnosimy o zmianę na: działki budowlane, budowlane z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej
77	6RZ	15.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
78	2P/U	14.02.2019	Zmiana przeznaczenia pod: 1) tereny dróg publicznych, usług, produkcja, magazyny, tereny dróg wewnętrznych;
79	2P/U	14.02.2019	zmiana przeznaczenia pod KDW, KDD, EE, P/U, RZ
80	2P/U	14.02.2019	zmiana przeznaczenia pod usługi, produkcję, magazyny, zabudowa mieszkaniowa wraz z usługami nieuciążliwymi
81	2P/U	14.02.2019	tereny dróg wewnętrznych, usługi, produkcja, składy magazyny
82	1U2	14.02.2019	zmiana przeznaczenia pod tereny usług komercyjnych oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami nieuciążliwymi
83	R	14.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę?
84	R	14.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę ??
85	R	14.02.2019	Teren rolniczy i zieleni
86	R	14.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
87	15RM	13.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
88	1RM	13.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną oraz mieszkaniową
89	1MN3	12.02.2019	przesunięcie linii zabudowy
90	13RM	12.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę
91	4.MN/U2	11.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową
92	R	19.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
93	12RZ	11.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
94	R	08.02.2019	zwiększenie obszaru pod zabudowę zagrodową
95	R	08.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową oraz mieszkaniową jednorodzinną
96	7RM	07.02.2019	planowane przyłączenie z działką sąsiada pod zabudowę mieszkaniową (?)
97	R	07.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
98	2RM	07.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRZYCA**

99	28RM	06.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami
100	15RM	06.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami
101	17RM	06.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami
102	4RM	06.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
103	R	05.02.2019	poszerzenie terenu RM
104	4RM	27.02.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
105	R	27.12.2017	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową
106	3WS	04.03.2019	zmiany w zapisach i linii zabudowy zgodnie z wnioskiem oraz likwidacja przeznaczenia RM
107	R	04.03.2019	zmiana przeznaczenia pod RM
108	1U/P	04.03.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
109	R	15.05.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
110	U	16.04.2019	do obecnych zapisów §8 pkt 4 dopisać usługi noclegowe, wynajem pokoi, pomieszczeń, sali, budynku
111	P/U	01.06.2019	zmiana ustaleń dotyczących usytuowania w stosunku do granic działek sąsiednich
112	15RM	11.03.2019	zmiana przeznaczenia pod działki budowlane
113	5RM	11.03.2019	zmiana przeznaczenia pod MN
114	6UR	22.02.2019	zmiana przeznaczenia pod tereny produkcji lub usługi (P/U)
115	21U2	17.05.2019	zmiana przeznaczenia pod MN/U
116	4U/MN	20.05.2019	zmiana przeznaczenia całej działki pod U/MN
117	1P	23.05.2019	mieszkania socjalne dla pracowników
118	R	16.09.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
119	R	16.09.2019	zmiana przeznaczenia pod eksploatację powierzchniową
120	R	19.07.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
121	31RM	06.08.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
122	4MW2	23.10.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
123	R	25.06.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
124	R	06.11.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę siedliskową
125	R	17.07.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
126	2.P/U1	20.11.2019	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
127	6RM	03.01.2020	zmiana przeznaczenia pod magazyny rolnicze
128	6RM	09.01.2020	zmiana przeznaczenia pod magazyny rolnicze
129	P/U	09.01.2020	zmiana przeznaczenia pod dopuszczalność lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kW
130	4R	09.01.2020	zmiana przeznaczenia pod dopuszczalność lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 1 MW
131	7RM	03.01.2020	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
132	2RM	07.01.2020	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
133	39RM	10.01.2020	zmiana przeznaczenia pod zabudowę zagrodową
134	R	25.06.2019	1. Wnosi o zmianę dla działki nr ewid. 6/5 (obr. Koźminiec) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca dotyczącą: Braku zakazu wprowadzenia ogrodzeń pełnych od dróg powiatowych. Usunięcia zapisu paragrafu 19 pkt 3 ppkt 3 z obowiązującego planu. Usunięcia zapisu zakazu wznoszenia zabudowy, jeśli powierzchnia gospodarstwa jest mniejsza od średniej w gminie. Dopuszczenie budowy budynków gospodarczych i inwentarskich.

135	R	12.07.2019	– Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 6/5 (obr. Koźminiec) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca. Zmiany dotyczą: Zmiana przeznaczenia terenu z „R” na „RM” Zmiana udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% powierzchni terenu na 20% powierzchni terenu Ujęcie w planie intensywności zabudowy na 0,7 powierzchni nieruchomości Możliwość zabudowy działki siedliskiem rolniczym, wszelkimi budynkami służącymi obsłudze gospodarstwa rolnego oraz możliwością budowy budynków mieszkalnych oraz socjalnych dla pracowników zatrudnionych w gospodarstwie Usunięcie z planu zapisu, że dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolnych w przypadkach, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego jest równa lub większa od przeciętnej wielkości gospodarstwa rolnego - proszę o umożliwienie rozwoju mniejszym gospodarstwom rolnym Uwzględnienie wszystkich typów i rodzajów dachów tj - wielospadowych, dwuspadowych, jednospadowych, płaskich Uwzględnienie wysokości zabudowy do co najmniej 12 uwzględnienie możliwości lokalizowania budynków dwukondygnacyjnych z możliwością podpiwniczenia dla budynków mieszkalnych, inwentarskich oraz składowych Usunięcia zakazu lokalizowania budynków mieszkalnych i innych wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej przesyłowej NN o napięciu 400 kW w relacji Plewiska (Kromolice) - Ostrów Wielkopolski – możliwość zabudowy pod warunkiem zapewnienia minimalnych odległości od linii zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz warunkami technicznymi, zmniejszenie odległości do tych podanych w przepisach.
136	R	19.07.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 197/15 (obr. Karminek) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową
137	R	26.07.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 1, 2, 5/1, 7, 8 (obr. Karmin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod budowę chodnika (ścieżki rowerowej) na odcinku wzdłuż drogi powiatowej w pasie o szeroko...ści ok. 3 m od granicy z działką zajęta pod drogę powiatową. Działki nr 1. 5/1, 7 i 8 stanowią własność Skarbu Państwa - Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, a działka nr 2 stanowi własność Gminy Dobrzyca (rów). Ponieważ Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa OT Poznań może na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 5 lit. c ustawy z dnia 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 817 ze zm.) nieodpłatnie przekazać na rzecz Powiatu wyłącznie grunty zajęte pod drogi powiatowe bądź przeznaczone na ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. warunkiem koniecznym do prowadzenia dalszych rozmów z KOWR jest dokonanie uprzedniej zmiany w mpzp.
138	R	08.08.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 53/2, 58, 107 (obr. Koźminiec) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową
139	R	16.09.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 23/4 (obr. Lutynia) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę
140	RZ	16.09.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 14 (obr. Karmin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod tereny kopalniane (żwirownia)
141	R	23.10.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 18/2 (obr. Karmin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i mieszkaniową jednorodzinną
142	4MW2	06.11.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 4, 5, 20 (obr. Czarnuszka) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę siedliskową bez możliwości rozwoju gospodarstwa i jego rozbudowy
143	2.P/U1	20.11.2019	Wnioskuje o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 212/50, 212/46, 212/44, 212/48 (obr. Dobrzyca) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę zagrodową (RM). Wnioskodawca jest właścicielem gospodarstwa rolnego. Aktualne przeznaczenie znacząco utrudnia prowadzenie i rozwój gospodarstwa, gdyż obowiązują na danym terenie wymagania jak dla terenu przemysłowego.

144	R	18.12.2019	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 95/7 (obr. Koźminiec) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę produkcyjną (stolarnia)
145	7RM	03.01.2020	Wnioskuję o dopuszczenie możliwości zastosowania dachu wielospadowego dla działki nr ewid. 823 (obr. Dobrzyca.) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca.
146	R	03.01.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 380/1, 380/2 (obr. Koźminiec) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową, magazynową, przechowalni produktów rolnych
147	9.MN/U3	10.01.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 9/4 (obr. Sośnica) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod budownictwo indywidualne i drobne usługi
148	9R	10.01.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 828/4, 973/15, 973/14, 973/10 (obr. Dobrzyca) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod budowę magazynu, garażu, wiaty, silosów zbożowych
149	6RM	10.01.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 829/3, 863/4, 865/3 (obr. Dobrzyca) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod budowę magazynu, garażu, wiaty, silosów zbożowych
150	19MN	10.01.2020	Wnioskuję o dopuszczenie możliwości budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz gospodarczych w granicy z działką sąsiednią dla działki nr ewid. 823 (obr. Dobrzyca.) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca.
151	15MN	10.01.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 949/8 (obr. Dobrzyca) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę gospodarczą, nieuciążliwej działalności gospodarczej (tj. biuro projektowe), mieszkaniową
152	R	29.01.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 158, 159 (obr. Fabianów) oraz działek nr ewid. 84/4, 84/4, 91/6 (obr. Lutynia) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod farmę fotowoltaiczną
153	R	30.01.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 11/16 (obr. Trzebin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod farmę fotowoltaiczną
154	2.MN/U2	10.06.2020	Wnioskuję o zmianę wskaźnika intensywności zabudowy z 40% na 60% dla działki nr ewid. 136/1 (obr. Dobrzyca) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
155	3R	22.06.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 964 (obr. Dobrzyca) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
156	R	02.07.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 91/7 (obr. Lutynia) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną
157	5.RU1	17.08.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 81/4 (obr. Gustawów) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową (MN)

158	R	20.08.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 1029/16, 1029/17, część dz. nr ew. 1029/23 w miejscowości Dobrzyca w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nieuciążliwych usług i handlu oraz zintegrowanej zabudowy do prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej. W zmienionym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego postuluję wprowadzenie następujących zapisów w odniesieniu do działek nr 1029/16, 1029/17 i części działki 1029/23: usytuowanie dróg publicznych lub wewnętrznych w sposób wskazany w załączniku graficznym, wprowadzenie terenów zieleni rekreacyjnej z możliwością lokalizacji placu zabaw dla dzieci i miejsca służącego integracji mieszkańców, możliwość realizacji następujących rodzajów zabudowy: szeregowej na działkach o powierzchni minimum 250m², bliźniaczej na działkach o powierzchni minimum 500m² dla jednego segmentu, wolnostojącej na działkach o powierzchni minimum 1000 m² z możliwością prowadzenia nieuciążliwych usług w nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, wolnostojącej z możliwością realizacji osobnej zabudowy dla nieuciążliwej działalności gospodarczej (produkcji i usług), usług opiekuńczych czy handlu o powierzchni od 1500 – 2000 m², dopuszczenie możliwości realizacji budynków gospodarczych i garażowych we wszystkich rodzajach zabudowy, dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych, garażowych, produkcyjnych i usługowych w granicy z sąsiednią nieruchomością, założenie realizacji minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy bliźniaczej i wolnostojącej oraz minimum 30% dla pozostałych typów zabudowy, usytuowanie obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 5 – 5 m od granicy z pasem drogowym będącej jednocześnie nieprzekraczalną dla budynków gospodarczych, garażowych i użytkowych, dopuszczenie realizacji obiektów infrastruktury (trafostacji, przepompowni ścieków itp.) na wydzielonych działkach o powierzchni odpowiedniej do funkcji w miejscach wynikających z realizacji sieci elektroenergetycznych, kanalizacyjnych, telekomunikacyjnych itp. Wprowadzona powyższymi zapisami elastyczność i różnorodność zabudowy pozwolą na realizację inwestycji zarówno przez inwestorów indywidualnych (budynki wolnostojące i zabudowa rzemieślnicza) jak również przez deweloperów (zabudowa szeregową i bliźniaczą).
159	R	14.10.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 105 (obr. Koźminiec) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową (podział działek na 7 równych części wraz z drogą dojazdową)
160	R	20.11.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 391 w miejscowości Dobrzyca w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową
161	R	27.11.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 14/4 (obr. Trzebin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową w zabudowie zagrodowej
162	R	09.12.2020	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 237/1 (obr. Izbiczo) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod farmę fotowoltaiczną
163	6R	24.02.2021	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 18/42, 18/43 (obr. Karmin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Korzyści ekonomiczne wynikające z braku konieczności poszukiwania nowej działki pod budowę domu jednorodzinnego. Lokalizacja tych działek w spokojnej okolicy z dostępem do znajdujących się w pobliżu sklepów oraz szkoły
164	R	12.03.2021	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 201 (obr. Karmin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod teren zabudowy siedliskowej (działka budowlana). Na zakupionym terenie planuje budowę domu jednorodzinnego
165	R	11.06.2021	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 196/5 (obr. Karmin) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną

166	7RM	30.06.2021	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 33/1 (obr. Fabianów) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca 0,20 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
167	R	06.07.2021	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 82/1, 82/4 (obr. Gustawów) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
168	19RM	26.07.2021	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 95/7 (obr. Fabianów) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dachem płaskim.
169	3KS4	02.08.2021	Wnioskuję o zmianę przeznaczenia działki nr ewid. 948/12 (obr. Dobrzyca) w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego gminy Dobrzyca pod tereny usług sportu i rekreacji, Zmiana przeznaczenia umożliwi rozbudowę kompleksu sportowo-rekreacyjnego znajdującego się na sąsiednich działkach.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie prowadzonego rejestru wniosków o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzonego przez Urząd Miejski Gminy Dobrzyca

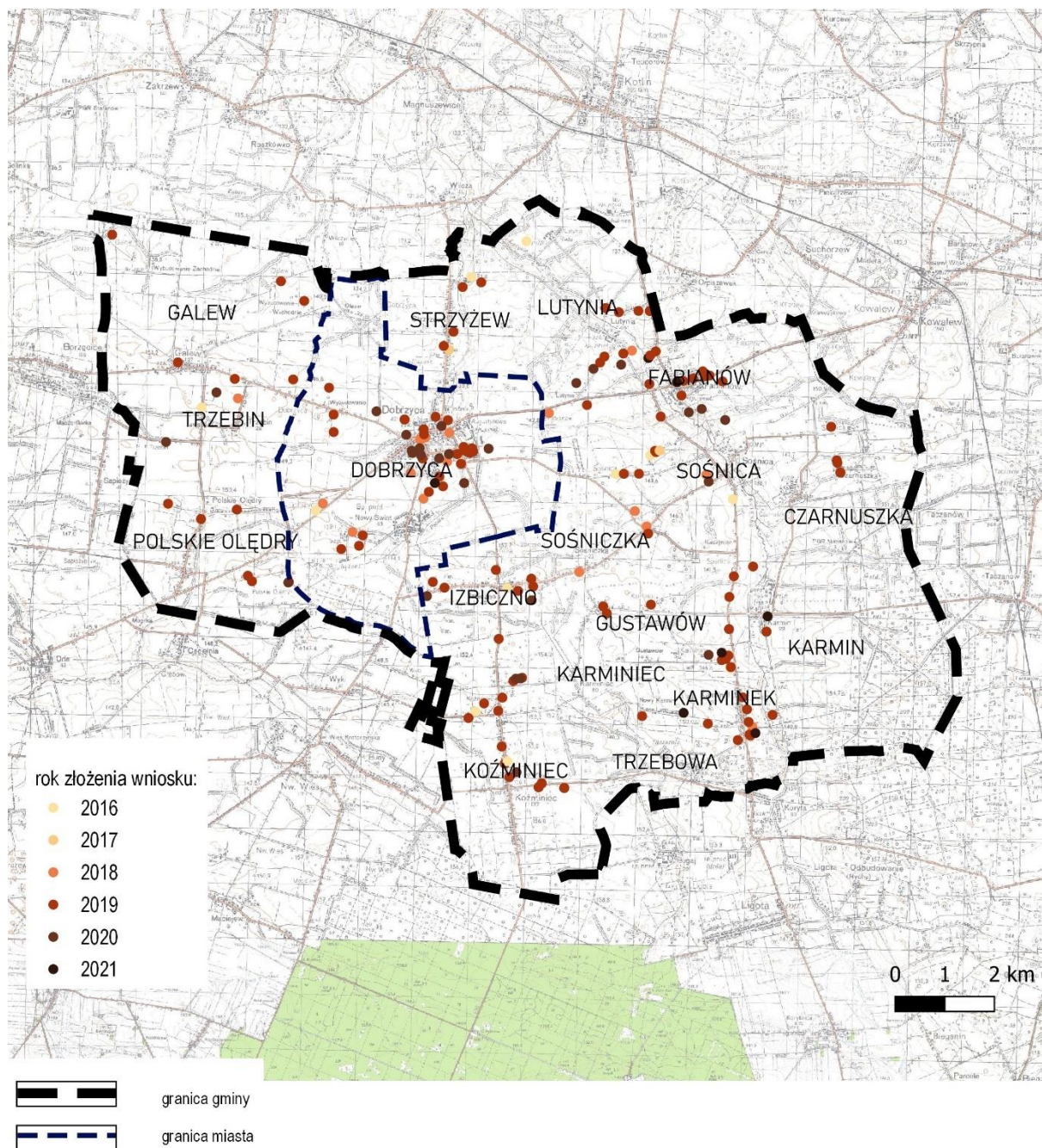
W przedmiotowym zakresie czasowym (IV 2016 r. – VIII 2021 r.) złożono 169 wniosków do zmiany przeznaczenia. Wnioski odnoszą się zarówno do zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i SUIKZP. Tabela nr 5 przedstawia liczbę wniosków złożonych do zmiany studium i planów miejscowych w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r.

Tabela nr 5. Liczba wniosków złożonych zmiany studium i planów miejscowych w latach 2016-2021

rok złożenia wniosku	od IV do 2016	2017	2018	2019	2020	do VIII 2021
liczba wniosków	14	8	15	98	27	7

Źródło: Opracowanie własne

Poniższa mapa przedstawia rozkład przestrzenny złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r.



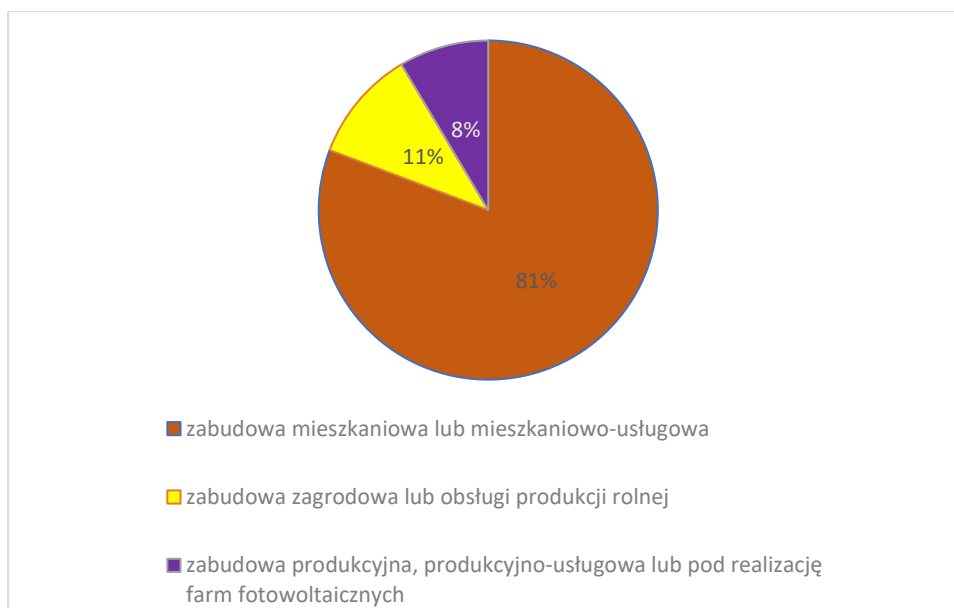
Mapa nr 3. Rozkład przestrzenny złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium z wyróżnieniem roku złożenia wniosku

Źródło: opracowanie własne

Przy klasyfikacji wniosków pod względem wnioskowanej funkcji zgeneralizowano i podzielono wnioski na trzy kategorie:

1. zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa,
2. zabudowa zagrodowa lub obsługi produkcji rolnej,
3. zabudowa produkcyjna, produkcyjno-usługowa lub pod realizację farm fotowoltaicznych.

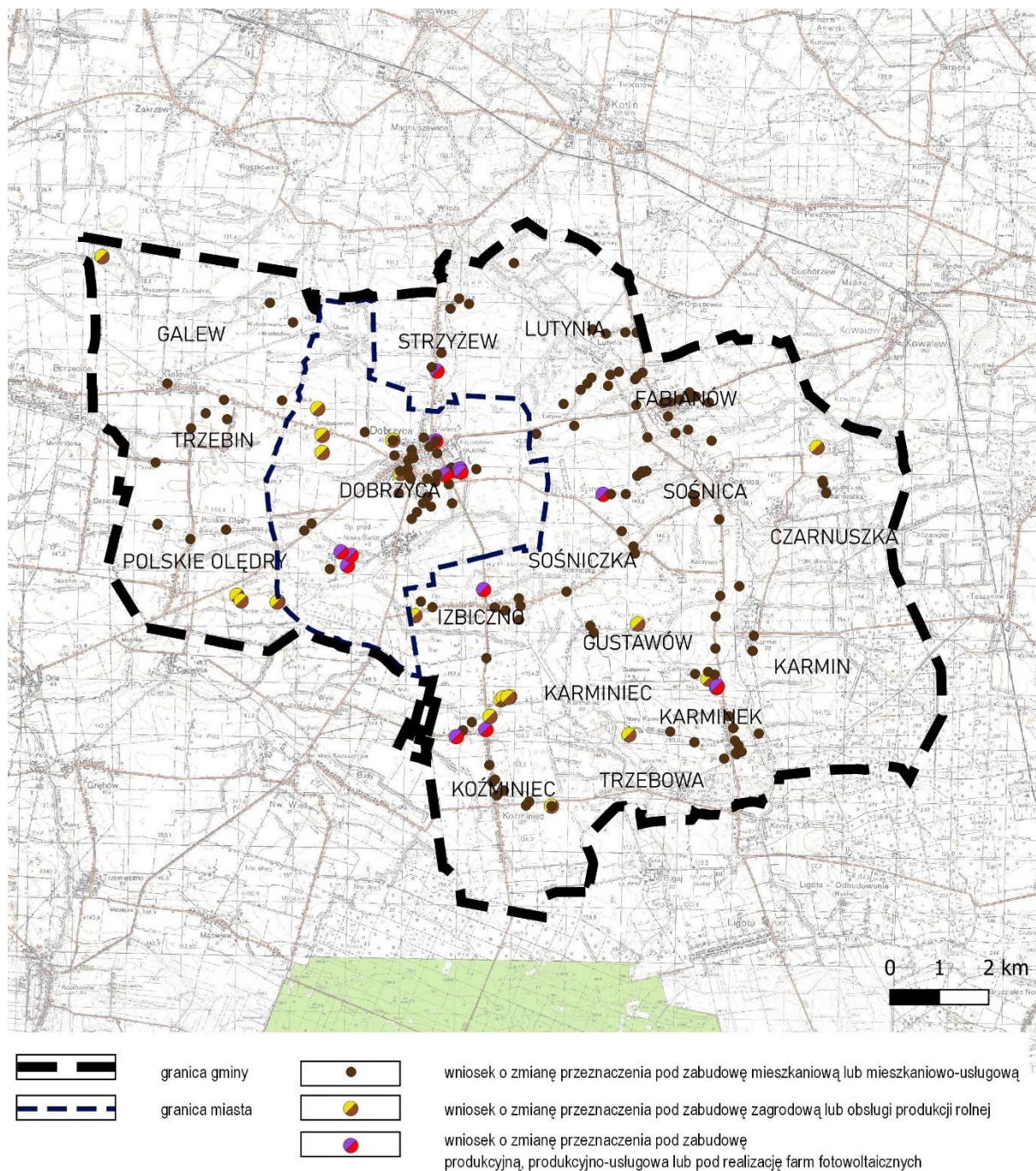
Analiza wniosków pod względem zmiany funkcji wykazała, iż 81 % wniosków dotyczy w przeważającej części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w dalszej kolejności mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej.



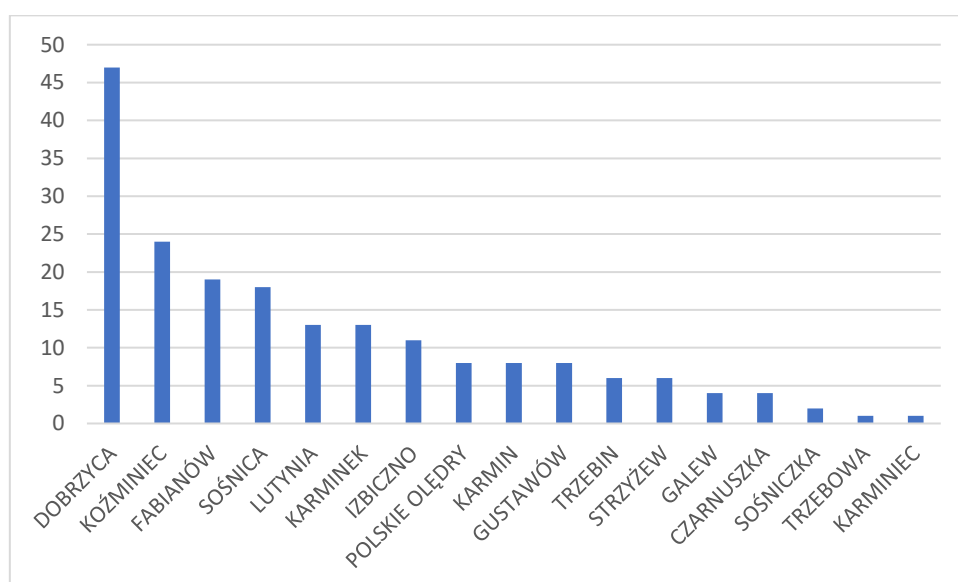
Wykres nr 3. Udział procentowy złożonych wniosków z podziałem na wnioskowaną docelową funkcję terenu

Źródło: opracowanie własne

Mapa nr 5 ukazuje rozkład przestrzenny wniosków z wyróżnieniem funkcji. Wnioski złożone pod zmianę przeznaczenia na funkcję mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo-usługową mają rozkład przestrzenny względnie równomierny w porównaniu z wnioskami pod pozostałe funkcje. Obszary o funkcji produkcyjnej, biorąc pod uwagę złożone wnioski, koncentruje się głównie w miejscowościach: Dobrzyca, Dobrzyca-Nowy Świat i Koźminiec. Pojedynczo w miejscowościach: Izbiczno, Strzyżew, Sośnica i Karminiek. Analiza rozkładu przestrzennego wniosków nie pozwala jednoznacznie wskazać obszarów docelowej koncentracji aktywizacji gospodarczej. Lokalizacja wniosków pod funkcje inne niż mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowo-usługowa cechuje się w przeważającej części obszarami, które w sąsiedztwie już są w podobny sposób zagospodarowane. Dotyczy to również zabudowy zagrodowej i obsługi produkcji rolnej.

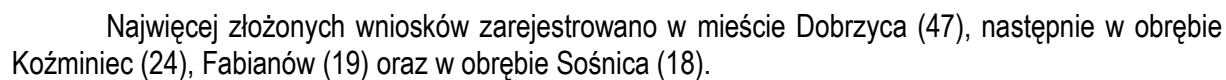


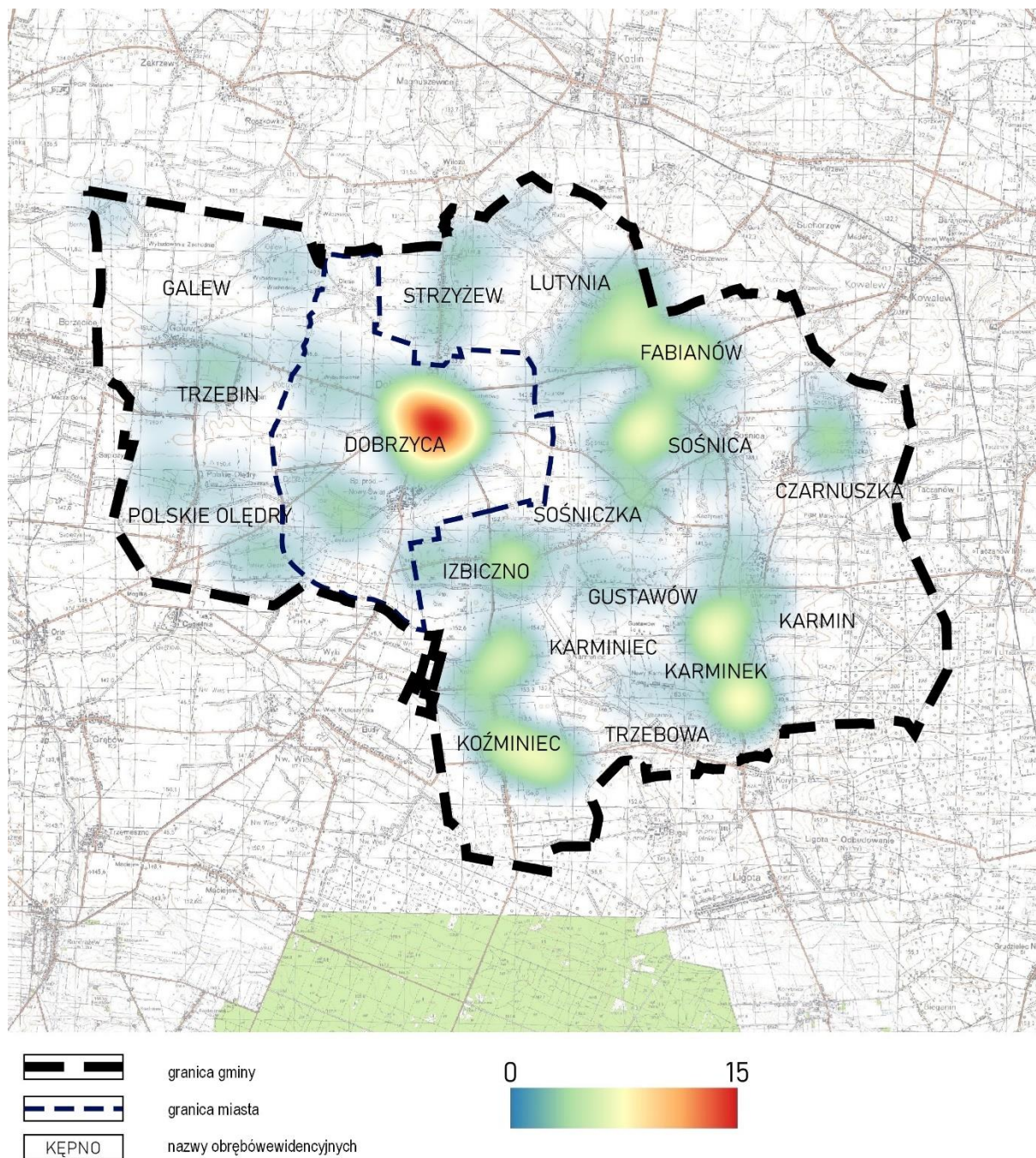
Analizując mapy z rozkładem przestrzennym wniosków złożonych w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium można zauważyć koncentrację w niektórych miejscowościach. Celem analizy koncentracji przestrzennej złożonych wniosków przeprowadzono szereg analiz przedstawionych poniżej. Taka analiza pozwoli na wskazanie punktów newralgicznych, a więc tych, które mają największe predyspozycje rozpoznając preferencje Inwestorów do lokalizacji nowej zabudowy. Pozwoli to również ocenić jakie mogą być najważniejsze czynniki lokalizacji nowej zabudowy. Wskazanie obszarów o nasilonym procesie inwestycyjnym jest istotne z punktu widzenia władztwa planistycznego gminy. Wnikliwe analizy pozwalają na racjonalne gospodarowanie gruntami, a także zapobiegają rozprzestrzenianiu zabudowy. Pozwalają na łatwiejsze planowanie infrastruktury technicznej oraz drogowej mając na względzie aspekty ekonomiczne. Gmina powinna podjąć działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb mieszkańców w planach miejscowych przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju w obszarach newralgicznych. Przy dokonaniu analizy koncentracji nie rozróżniano liczby złożonych wniosków pod względem wnioskowanej funkcji. Wskaźnikami miary koncentracji jest kartogram przedstawiający liczbę złożonych wniosków w obrębach ewidencyjnych. Bardziej szczegółową analizą jest wskazanie „hotspotów” – punktów koncentracji zabudowy. Poniżej przedstawiono te analizy – mapy nr 6 i 7.



Wykres nr 4. Liczba złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium w poszczególnych obrębach ewidencyjnych

Źródło: opracowanie własne





Analiza hotspot wykazała, iż największa koncentracja złożonych wniosków ma miejsce na terenie miasta. Obserwuje się również koncentrację w poszczególnych obszarach w miejscowościach: Koźminiec, Fabianów i Sośnica. W tym obszarze obserwuje się największy ruch budowlany. Można przypuszczać, iż lokalizacja wynika z bliskiej odległości od ośrodka miejskiego, a także dobrego skomunikowania przedmiotowego terenu z miastem. Jeśli chodzi o wsie położone w dalszej odległości od Dobrzyca, najwięcej złożonych wniosków zaobserwowano w centralnych częściach obrębów ewidencyjnych: Karminek i Trzebowa.

Zakłada się, iż to właśnie punkty koncentracji składanych wniosków o zmianę przeznaczenia to obszary wymagające szczególnej interwencji stworzenia nowych regulacji planistycznych, które będą odpowiadały wymogom mieszkańców i inwestorów, a także zapewnią zrównoważony rozwój gminy.

3.3. Ocena zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest to dokument sporządzany dla całej jednostki samorządu terytorialnego i przedstawia politykę przestrzenną gminy. Składa się z dwóch głównych części: uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej z nich przedstawione jest istniejące na danym obszarze zagospodarowanie, istniejące uwarunkowania oraz zasady wpływające na możliwość zagospodarowania danego terenu. Druga część powinna przedstawiać w sposób ogólny planowane przez gminę kierunki rozwoju zagospodarowania danego terenu z uwzględnieniem zawartych w poprzedniej części uwarunkowań i możliwości. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie stanowi aktu prawa miejscowego. Jest natomiast wytyczną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dlatego, aby cele ustalone w studium mogły być spełnione, konieczne jest sporządzanie na jego podstawie miejscowych planów.

Biorąc pod uwagę dynamikę zmieniających się uregulowań prawnych w zakresie planowania przestrzennego na szczeblu gminnym należy dokonać analizy przepisów obowiązujących na dzień uchwalenia i porównać je ze stanem aktualnym. Należy odnieść się do przepisów stanowiących w drodze ustaw i aktów wykonawczych, a także uregulowań na poziomie regionalnym i lokalnym. Polityka przestrzenna gminy bowiem powinna być spójna z dokumentami wyższego rzędu i dążyć do integralności z rozwojem regionalnym.

3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Od uchwalenia obowiązującego SUIKZP przyjętego uchwałą nr VII/55/1999 z dnia 29 kwietnia 1999 r. Rady Gminy Dobrzyca oraz 13 zmian ww. studium – od pierwotnego studium minęło 22 lat, natomiast zmiany do niego wprowadzane obejmowały jedynie wybrane fragmenty gminy. Do tej pory sporządzono 13 zmian obowiązującego studium. Obowiązujące studium stanowi podstawę do opracowywania aktów prawa miejscowego, na jego podstawie opracowano 29 planów miejscowych, kolejne 3 są w opracowaniu. Od daty uchwalenia przepisy znacznie się zmieniły – obowiązujące studium było sporządzane na podstawie obecnie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy, które obligatoryjnie muszą znaleźć się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanym dalej „studium”) uregulowane są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej „ustawą”) oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (zwanym dalej „rozporządzeniem w sprawie zakresu studium”).

Obowiązujące studium w większości nie uwzględnia zapisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym t.j. Dz.U.2021.741 ze zmianami z dnia 2021.04.22 oraz ustaw pobocznych, mających duże znaczenie pod kątem zapisów w studium.

Ponieważ studium zostało sporządzone w latach 1997-1999, to duża część zapisów uwarunkowań jest na dziś już nieaktualna. Należy zaktualizować te informacje, które w sposób oczywisty nie przedstawiają obecnej sytuacji, a w przypadku pozostałych uwarunkowań, należy zweryfikować je ze stanem faktycznym. W tekście zmian studium, część uwarunkowań jest bardziej aktualna, jednak również wymaga weryfikacji.

Brak jest również przedstawienia w formie graficznej wszystkich najważniejszych i aktualnych uwarunkowań. Przede wszystkim brak jest istniejącego podziału funkcjonalnego i użytkowania terenów, uzbrojenia technicznego oraz najważniejszych obiektów liniowych oraz innych ważniejszych obiektów budowlanych, które przedstawiałyby uwarunkowania wynikające z istniejącego zagospodarowania i użytkowania. Brak jest także obecnie obowiązujących form ochrony przyrody, zewidencjonowanych złóż oraz terenów zagrożonych powodzią. Istnieją również rozbieżności pomiędzy rysunkiem a tekstem, a także pomiędzy poszczególnymi rysunkami.

W tekście studium powołano się na nieaktualne lub dawne programy rządowe oraz brakuje wpływu ustaleń obecnie obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz aktualnych ustaw.

Brakuje istotnych elementów, które zostały wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych, tj. niektóre formy ochrony przyrody, obecnie obowiązujące strefy ochrony konserwatorskiej, zewidencjonowane złoża, odniesienia do ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Również w ciągu ostatnich kilkunastu lat uchwalono wiele ustaw, które wpływają na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Zmianom podlegała również ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z tym należałoby zweryfikować informacje zawarte w studium, w szczególności dotyczące ustawy, a także innych aktów prawnych.

Ponadto, jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.

Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

Ważnym aspektem jest fakt, iż obowiązujące SUIKZP nie uwzględnia procesów kształtowania rozwoju zabudowy i zagospodarowania terenów, w zgodzie z wprowadzoną ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, wymogami dotyczącymi przeprowadzenia stosownych analiz i bilansów, warunkujących możliwości rozwoju na terenie gminy. Konfrontując obowiązujące Studium ze zmieniającymi się przepisami dotyczącymi planowania przestrzennego oraz regulacjami mającymi wpływ na kształtowanie środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, a także kształtowania struktury osadniczej. Stwierdza się zatem, iż obowiązujące Studium zostało opracowane w innych i nieaktualnych realiach i w oparciu o nieaktualne wymogi prawne.

Ponadto należy zweryfikować zasadność wprowadzania części ustaleń w gminie, jeszcze raz pod kątem terenów pod aktywizację gospodarczą, tereny objęte strefą oddziaływania obiektów wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, zbiornika na Lutyni, a także innych istotnych elementów w zagospodarowaniu przestrzennym w gminie.

Należy koniecznie opracować w czytelnej grafice załącznik graficzny kierunków studium, w którym zauważono pewne nieścisłości w stosunku do ustaleń tekstu kierunków. Ponadto w wyniku uchwalenia dużej liczby zmian studium, dotyczących wyłącznie wybranych terenów w gminie, rysunek staje się nieczytelny i trudny w interpretacji.

Przy ocenie spójności z dokumentami strategicznymi wyższego rzędu należy zauważyć, iż straciła ważność Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030), przyjęta przez rząd w grudniu 2011 r. Uchwalono nowy plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego. Obowiązujące Studium nie uwzględnia również zamierzeń inwestycyjnych w związku z budową farm fotowoltaicznych oraz szeregu uwarunkowań, które zmieniły się znacznie na przestrzeni 22 lat.

Podsumowując stwierdza się, że z uwagi na długi czas, który minął od uchwalenia studium konieczne jest opracowanie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Dobrzyca (prace zostały podjęte nad opracowaniem nowego dokumentu uchwałą nr V/49/2019 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 marca 2019 i aktualnie jest na etapie 2 wyłożenia do publicznego wglądu), głównie z uwagi na nieaktualne podstawy i dane oraz konieczność weryfikacji polityki przestrzennej gminy w ujęciu ogólnym, nie tylko w wybranych fragmentach, biorąc pod uwagę obecnie obowiązującą strategię rozwoju gminy Dobrzyca, Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowe gminy, oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3.3.2. Miejskowe plany zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z przeprowadzonymi analizami stwierdzono, że wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie przepisów ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie są aktualne pod kątem obecnie obowiązujących przepisów prawa, dlatego wszystkie wymagają aktualizacji i dostosowania do obecnie wymaganego zakresu. Ze względu na mały obszar objęty każdym z tych planów, ich zmianę proponuje się przeprowadzić przy okazji sporządzania lub zmiany miejscowych planów znajdujących się w bliskim sąsiedztwie.

Odnosnie do pozostałych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych na podstawie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o konieczności dokonania aktualizacji planu decydowały wyniki analiz szczegółowych opisanych w niniejszym opracowaniu.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdzono, że większa część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie wymaga poprawy, część planów wymaga poprawy jedynie w niezbędnym zakresie, natomiast miejscowy plan uchwała nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r. powinien być poprawiony w całości, natomiast powinien być zmieniany sukcesywnie – część z nich wymaga bezwzględnej interwencji, natomiast pozostałe tereny mogą być zmieniane w miarę potrzeb lub przy okazji opracowywania innych miejscowych planów w danym rejonie.

Wszystkie miejscowe plany posiadają większość elementów wymaganych przez ww. ustawę lub przez rozporządzenie w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast brakujące informacje z wymaganego zakresu w większości przypadków nie wpływają bezpośrednio na możliwość zagospodarowania danego terenu i stanowią wyłącznie błędy formalne.

4. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stawia wymóg przedstawienia, w drodze niniejszego opracowania, wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń Studium z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać analizę wniosków o sporządzenie lub zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także brać pod uwagę ocenę zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisami odrębnymi. Wieloletni program sporządzania miejscowych planów wskazuje obszary postulowane do aktualizacji opracowań planistycznych, jak również obszary newralgiczne wymagające aktualizacji.

Plan miejscowy jest jedynym narzędziem, którym skutecznie można kreować politykę przestrzenną miasta i gminy. Przy tej okazji za aktualny należy uznać postulat w zakresie wprowadzenia jednoznacznych zakazów zabudowy na terenach cennych rolniczo lub przyrodniczo w celu racjonalnego gospodarowania terenami nieurbanizowanymi i eliminacji ekspansji zabudowy na tereny rolnicze czy na tereny o cennych walorach przyrodniczych. Biorąc pod uwagę społeczne czynniki mające wpływ na zagospodarowanie przestrzenne ze szczególnym uwzględnieniem wskaźników demograficznych w przypadku sporządzania planów miejscowych należy racjonalnie wskazywać tereny urbanizacji szczególnie dla wyznaczonych w studium terenów stanowiących bufor pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. Przyjęcie takiej polityki jest szczególnie uzasadnione w aspekcie konieczności realizacji infrastruktury technicznej dla nowych obszarów urbanizacji wraz z jej utrzymaniem w odpowiednim stanie technicznych, a także konieczności zapewnienia „obsługi” nowych terenów urbanizacji m. in. w zakresie utrzymania czystości i porządku czy komunikacji zbiorowej. Należy dążyć do jednoznacznych i jednolitych zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz ustalania sposobów kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych.

Ponadto na bieżąco należy weryfikować przyjęte ustalenia w obowiązujących dokumentach planistycznych w kontekście zmieniających się przepisów z zakresu planowania przestrzennego oraz zmiany dokumentów planistycznych rangi krajowej i wojewódzkiej. Należy także monitorować zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy. W sytuacji wystąpienia okoliczności wpływających na aktualność dokumentów planistycznych należy podejmować czynności proceduralne w celu wprowadzenia odpowiednich regulacji w studium czy w planach miejscowych.

W roku 2021 lub na początku 2022 r. przewiduje się dokończenie prac planistycznych oraz przekazanie do uchwalenia przez Radę Miasta Gminy Dobrzyca uchwalenie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Dobrzyca, które jest aktualnie na etapie ponownego wyłożenia.

Ponadto w roku 2021 lub na początku 2022 r. przewiduje się dokończenie prac planistycznych nad rozpoczętymi planami:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscie Dobrzyca oraz w obrębach Galew, Trzebin, Polskie Olędry, Strzyżew, Lutynia, Fabianów, Sośnica, Sośniczka, Czarnuszka, Karminiec, Gustawów, Karminek, Koźminiec, Izbicno.
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w obrębach Lutynia, Fabianów, Sośnica, Koźminiec, Karminiec.
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Lutynia dot. Zbiornika retencyjnego na rzece Lutyni.

W latach 2022-2027 przewiduje się podjęcie uchwał dla obszarów, gdzie zostało złożonych najwięcej wniosków oraz wynikną potrzeby z aktualnej sytuacji przestrzennej. Przewiduje się opracowanie planów miejscowych w zależności od potrzeb wynikających z realizacji zadań publicznych zleconych samorządom gminnym.

Ze względu na konieczność zmiany planu z 2006 r. gmina planuje przeprowadzenia procedury dla wszystkich obrębów, patrząc również na zmiany jakie wnosi nowa zmiana studium. Planuje się podjęcie uchwał w następującej kolejności:

1. Miasto Dobrzyca w perspektywie 2022 – 2023 r.
2. Strzyżew, Lutynia, Fabianów w perspektywie 2023- 2024 r.
3. Karminiec, Gustawów, Karminek, Karmin w perspektywie 2024 – 2025 r.
4. Izbicno, Koźminiec, Trzebowa w perspektywie 2024 – 2025 r.
5. Sośniczka, Sośnica, Czarnuszka w perspektywie 2026-2027 r.
6. Galew, Trzebin, Polskie Olędry w perspektywie 2026 – 2027 r.

W celu jednolitości zapisów postuluje się zmiany planów miejscowych obejmujących obręb ewidencyjne lub miejscowości w całości zgodnie z wytyczonym wyżej planem wieloletnim. Nie mniej dopuszcza się zmiany planów niewielkich obszarowo, ze względu na bieżące potrzeby gminy lub Inwestorów. W celu zachowania spójności uregulowań prawa miejscowego, postuluje się dostosowanie ustaleń do określonych w planach sąsiednich. Ma to na celu zachowanie jedności kompozycji przestrzeni w dążeniu do uzyskania ładu przestrzennego przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

5. Podsumowanie i wnioski

Gmina i Miasto Dobrzyca cechuje się tym, iż jej obszar w 100% objęty jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Planowanie przestrzenne oparte o ustalenia planów miejscowych jest transparentne dla mieszkańców i inwestorów, także ułatwia planowanie i formułowanie wieloletnich planów inwestycyjnych gminy. Analizy wykazały, iż na terenie gminy istnieją miejsca wymagające szczególnej interwencji stworzenia nowych regulacji planistycznych dostosowanych do obowiązujących przepisów oraz obecnych uwarunkowań, a także tendencji gospodarczych. Podejmowanie działań planistycznych ma na celu zintegrowane zarządzanie przestrzenią z uwzględnieniem:

- wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki, ruralistyki i architektury;
- walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062);
- walorów ekonomicznych przestrzeni;
- prawa własności;
- potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeb interesu publicznego;
- potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Wnioski

1. Obowiązujący dokument Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca, na podstawie przeprowadzonych analiz, uznaje się za niedostosowany do realizacji polityki przestrzennej gminy, nie mniej jest w trakcie opracowania. Uchwalenie dokumentu Studium (aktualnie w trakcie opracowania) uznaje się jako priorytetowe.
2. Za priorytetowe uznaje się również uchwalenie 3 planów, które są aktualnie w trakcie procedury planistycznej.
3. Obowiązujące studium nie odwołuje się do aktualnych podstaw prawnych. Ponadto należy wziąć pod uwagę zmiany zachodzące w przestrzeni. Nieaktualne Studium może być przyczyną nieoczekiwanych sytuacji lub prowadzić do konfliktów przestrzennych. Studium należy dostosować również do obowiązujących dokumentów strategicznych na poziomie lokalnym oraz regionalnym, które uległy dezaktualizacji.

4. Ustalenia planów miejscowych na dużym obszarze nie są zaktualizowane w stosunku do aktualnych uwarunkowań i zamierzeń Inwestorskich. Należy dążyć do zmiany zapisów planów miejscowych, w szczególności planu sporządzonego w 2006 roku.
5. Należy stosować się do ustalonego planu wieloletniego opracowania planów.
6. Oprócz przeprowadzonych analiz, które wykazały punkty newralgiczne, należy monitorować presję zmian przeznaczenia i parametrów zagospodarowania i dostosowywać do nich działania planistyczne.
7. Przy sporządzaniu kolejnych planów miejscowych w pierwszej kolejności należałoby rozpatrzyć umożliwienie urbanizacji terenów niezabudowanych leżących w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, gdzie można wykorzystać istniejącą już infrastrukturę techniczną oraz drogową.
8. Docelowo, wnioski znajdujące się w rejestrze dotyczącym zmiany studium po analizie oraz rozpatrzeniu w trakcie procedury sporządzania studium w przyszłości zostaną zakwalifikowane jako wnioski dotyczące zmiany w miejscowym planie, aby wyeliminować konieczność powtórnego składania wniosku o zmianę planu i umożliwić wnioskodawcom realizację planowanych inwestycji.
9. W przypadku przeprowadzania zmian planów lub sporządzania nowych, kolejność opracowań powinna wynikać z ruchu inwestycyjnego oraz wniosków składanych przez zainteresowane strony, a także bieżące potrzeby samorządu.
10. Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe Miasta w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.
11. Należy kontynuować prace nad opracowaniami, dla których podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium i planów miejscowych. Dopuszcza się realizację planów miejscowych nie określonych w wieloletnim planie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Rekomenduje się w perspektywie kilku lat wdrożenie nowych regulacji w zakresie aktualizowanego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. W zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego rekomenduje się podejmowanie nowych regulacji mając na celu dostosowanie do obowiązujących przepisów prawa oraz uwarunkowań przestrzennych oraz zmianę w miarę możliwości planu z 2006 r. Ponadto należy kontynuować pracę nad podjętymi uchwałami w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany planu miejscowego i Studium.

6. Spis map, tabel i wykresów:

- 1) Mapa nr 1. Obszary obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy.
 - 2) Mapa nr 2. Granice obszarów objętych przystąpieniem do zmiany SUIKZP lub MPZP na terenie gminy.
 - 3) Mapa nr 3. Rozkład przestrzenny złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium z wyróżnieniem roku złożenia wniosku.
 - 4) Mapa nr 4. Rozkład przestrzenny złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium z wyróżnieniem wnioskowanej funkcji.
 - 5) Mapa nr 5. Kartogram - liczba złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.
 - 6) Mapa nr 6. Rozkład przestrzenny złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium – analiza hotspot.
-
- 1) Tabela nr 1. Liczba pozwoleń na budowę wydanych w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r.
 - 2) Tabela nr 2. Zestawienie nowych budynków oddanych do użytkowania w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r.
 - 3) Tabela nr 3. Rejestr miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych od 1994 r. z uwzględnieniem na obowiązujące i nieobowiązujące.
 - 4) Tabela nr 4. Wykaz złożonych wniosków do zmiany przeznaczenia w planach miejscowych oraz SUIKZP
 - 5) Tabela nr 5. Liczba wniosków złożonych zmiany studium i planów miejscowych w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r.
-
- 1) Wykres nr 1. Liczba wydanych pozwoleń na budowę w w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r.
 - 2) Wykres nr 2. Liczba nowych budynków oddanych do użytkowania w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r.
 - 3) Wykres nr 3. Udział procentowy złożonych wniosków z podziałem na wnioskowaną docelową funkcję terenu.
 - 4) Wykres nr 4. Liczba złożonych wniosków w okresie od IV 2016 r. do VIII 2021 r. do zmiany przeznaczenia w planie miejscowym lub studium w poszczególnych obrębach ewidencyjnych.

7. Spis materiałów i aktów prawnych

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.
- Program Ochrony Środowiska Województwa Wielkopolskiego do roku 2030. Uchwała Nr XXV/472/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 grudnia 2020 r.
- Materiały dotyczące europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000.
- Program ochrony powietrza w zakresie ozonu dla strefy wielkopolskiej – uchwała nr IV/168/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2019 r., poz. 6240),
- Program ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej – Uchwała Nr XXI/391/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 13 lipca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. 2020 r., poz. 5954),
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.).

- *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2020 poz. 1219).*
- *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. 2021 poz. 1098).*
- *Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (Dz. U. 2021, poz. 624).*
- *Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 poz. 1326).*
- *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2021 poz. 710 z późn. zm.).*
- *Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2021 poz. 485).*
- *Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2020 poz. 2028).*
- *Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2021 poz. 1372).*
- *Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 poz. 1990).*
- *Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2020 poz. 1333 z późn. zm.).*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 Nr 164, poz. 1587).*
- *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 roku Nr 118, poz. 1233).*

Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca

z dnia 25 listopada 2021 r.

Stosownie do zapisów art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych. W celu oceny aktualności studium Burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń Studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach zadań rządowych i zadań samorządu województwa oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. W szczególności bada również zgodność studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233).

Zgodnie z powyższym, Burmistrz Gminy Dobrzyca podjął prace nad wykonaniem Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca.

Ocena wykazała, że:

1. Obowiązujący dokument Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Dobrzyca, na podstawie przeprowadzonych analiz, uznaje się za niedostosowany w do realizacji polityki przestrzennej gminy, nie mniej jest w trakcie opracowania. Uchwalenie dokumentu Studium (aktualnie w trakcie opracowania) uznaje się jako priorytetowe.

2. Za priorytetowe uznaje się również uchwalenie 3 planów, które są aktualnie w trakcie procedury planistycznej.

3. Studium nie odwołuje się do aktualnych podstaw prawnych. Ponadto należy wziąć pod uwagę zmiany zachodzące w przestrzeni. Nieaktualne Studium może być przyczyną nieoczekiwanych sytuacji lub prowadzić do konfliktów przestrzennych. Studium należy dostosować również do obowiązujących dokumentów strategicznych na poziomie lokalnym oraz regionalnym, które uległy dezaktualizacji.

4. Ustalenia planów miejscowych na dużym obszarze nie są zaktualizowane w stosunku do aktualnych uwarunkowań i zamierzeń Inwestorskich. Należy dążyć do zmiany zapisów planów miejscowych, w szczególności planu sporządzonego w 2006 roku.

5. Należy stosować się do ustalonego planu wieloletniego opracowania planów.

6. Oprócz przeprowadzonych analiz, które wykazały punkty newralgiczne, należy monitorować presję zmian przeznaczenia i parametrów zagospodarowania i dostosowywać do nich działania planistyczne.

7. Przy sporządzaniu kolejnych planów miejscowych w pierwszej kolejności należałoby rozpatrzyć umożliwienie urbanizacji terenów niezabudowanych leżących w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, gdzie można wykorzystać istniejącą już infrastrukturę techniczną oraz drogową.

8. Docelowo, wnioski znajdujące się w rejestrze dotyczącym zmiany studium po analizie oraz rozpatrzeniu w trakcie procedury sporządzania studium w przyszłości zostaną zakwalifikowane jako wnioski dotyczące zmiany w miejscowym planie, aby wyeliminować konieczność powtórnego składania wniosku o zmianę planu i umożliwić wnioskodawcom realizację planowanych inwestycji.

9. W przypadku przeprowadzania zmian planów lub sporządzania nowych, kolejność opracowań powinna wynikać z ruchu inwestycyjnego oraz wniosków składanych przez zainteresowane strony, a także bieżące potrzeby samorządu.

10. Przy podejmowaniu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia nowych planów miejscowych należy zwrócić uwagę na możliwości finansowe Miasta w zakresie realizacji inwestycji należących do zadań własnych gminy, które mogą pojawić się po uchwaleniu planu.

11. Należy kontynuować prace nad opracowaniami, dla których podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium i planów miejscowych. Dopuszcza się realizację planów miejscowych nie określonych w wieloletnim planie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Oprócz przeprowadzonych analiz, które wykazały punkty newralgiczne, należy monitorować presję zmian przeznaczenia i parametrów zagospodarowania i dostosowywać do nich działania planistyczne.

Stosownie do zapisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwrócono się do Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, która przedstawiła opinię 3/2021 z dnia 5 listopada 2021 r.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Gminy Dobrzyca

Witalis Półrolniczak