**UCHWAŁA NR ……………/…………../2025**

**RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

z dnia …………………. 2025 r.

**w sprawie uchwalenia** **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) a także w związku z uchwałą nr XXIX/279/2021 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca - Rynek w Dobrzycy, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

1. Stwierdza się, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.

1. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawia rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca – Rynek w Dobrzycy”, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią zmiany planu miejscowego.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1. załącznik nr 1 – rysunek planu,
   2. rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
   3. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3,
   4. załącznik nr 4 stanowiący dane przestrzenne.
3. Na ustalenia planu składają się:
4. ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
5. ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 i 4 niniejszej uchwały;
6. przepisy końcowe, określone w rozdziale 5 niniejszej uchwały.
7. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
8. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
9. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
10. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
11. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
12. terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
13. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
14. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
15. uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
16. nieuciążliwej działalności gospodarczej, nieuciążliwych usługach, nieuciążliwej produkcji – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
17. dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12o;
18. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

1. granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
5. granica strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
6. wymiarowanie.

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

1. teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U;
2. teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
3. teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
4. teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
5. teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem KOR-ZP;

**Rozdział 2**

**Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

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

1. ustala się:
   1. usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
   2. nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
   3. nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   4. nakaz w lit. b) nie obowiązuje w odniesieniu do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym m.in. z zastrzeżeniem ograniczeń i zakazów wynikających z ochrony środowiska i przyrody. Dla zachowania ładu przestrzennego naziemne obiekty łączności publicznej należy stosownie wkomponować w projektowane i istniejące zagospodarowanie,
   5. obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
2. dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połaci dachu;
3. dopuszcza się remonty, przebudowę lub nadbudowę budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu, w tym zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 4 m od granicy działki oraz w granicach działek, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania umożliwiające swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. projektowane budowle muszą być zgodne z rozporządzeniem w sprawie przeszkód lotniczych, powierzchni ograniczających przeszkody oraz urządzeń o charakterze niebezpiecznym.

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

1. zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2. ustala się nakaz:
3. zastosowania do celów grzewczych technologii niskoemisyjnych, w oparciu o paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz urządzenia do ich spalania charakteryzujące się wysokim stopniem sprawności albo wykorzystanie alternatywnych źródeł energii o maksymalnej mocy zainstalowanej określonej w przepisach odrębnych,
4. rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5. prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
6. zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. w zakresie gospodarki odpadami:

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

1. zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej – dla terenu usług jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
2. w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, należy zastosować środki techniczne i technologiczne, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych,
3. obowiązuje pokrycie zielenią powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, w szczególności gatunkami rodzimymi, realizacja zwartej zieleni izolacyjnej niskopiennej oraz stosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych neutralizujących negatywny wpływ na przyległy teren,
4. w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
5. ustala się zakaz:
6. lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,
7. składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pylących.

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

1. teren objęty zmianą planu jest położony na obszarze układu urbanistycznego Dobrzycy wraz z historyczną zabudową – wyznacza się strefę A ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:
2. zachowanie i konserwacja substancji zabytkowej,
3. uzgadnianie decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji mogących naruszyć układ urbanistyczny oraz substancji obiektów zabytkowych z właściwymi służbami konserwatorskimi, tzn. wszelkich prac budowlanych dotyczących wyglądu zewnętrznego i gabarytów,
4. ochrona dóbr kultury współczesnej m. in. pomników itp.,
5. w stosunku do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U zabudowa na przedmiotowym terenie powinna nawiązywać swoim wyglądem zewnętrznym i gabarytami do historycznej zabudowy w Dobrzycy, posiadać formę dachu i wykończenia elewacji zgodne z lokalną tradycją budowlaną, tzn. dach pokryty dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, blachą układaną na tzw. rąbek stojący lub papą, elewacje o tradycyjnym ukształtowaniu, w odcieniach neutralnych (białych, piaskowych). Wysokość zabudowy nie powinna przekraczać wysokości zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie przedmiotowego terenu,
6. prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uzgodnić z właściwym Konserwatorem Zabytków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb ochrony zabytków archeologicznych;
7. nie występują inne niż wyżej wymienione obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze lub ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

**§ 7.** Na obszarze planu obowiązują następujące **ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**:

1. jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi, ulice publiczne, plac publiczny, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy;
2. w pasach dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu innych regulacji niniejszej uchwały i przepisów odrębnych;
3. zakaz lokalizowania nośników reklamowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz placów z wyjątkiem tablic informacji stanowiących elementy miejskiego systemu informacji wizualnej;
4. przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
2. wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojść, miejsc postojowych),
3. obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
4. w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
5. dla terenu oznaczonego na rysunku planu U – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m2 powierzchni użytkowej,
6. dla pozostałych terenów nie ustala się,
7. liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. sposób realizacji miejsc postojowych:

* nie mogą powodować kolizji z istniejącym układem komunikacyjnym,
* jako wolnostojące: w pasach drogowych lub na działce budowlanej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
* dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc postojowych w garażach;

1. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
2. od linii rozgraniczających drogi publiczne powiatowe – 8,0 m lub zgodnie z rysunkiem planu,
3. odległości określone w pkt. 3 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;
4. obowiązują maksymalne wysokości zabudowy, gabaryty obiektów oraz pozostałe wskaźniki zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

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

1. w odniesieniu do terenów objętych terenami lub obiektami podlegającymi ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
2. na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
3. w odniesieniu do krajobrazów priorytetowych ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego oraz zapisów ich dotyczących w planie zagospodarowania województwa nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** Na obszarze planu nie wyznacza się terenów wymagających **wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.** Natomiast:

* 1. ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
     + - 1. na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U – 12 m,
         2. dla pozostałych terenów nie ustala się;
  2. ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych z zastrzeżeniem wskaźników wymienionych w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3 dla konkretnego terenu:
     + - 1. na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U – 800,0 m²,
         2. dla pozostałych terenów nie ustala się;
  3. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°;
  4. dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2: na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne i w przypadku regulacji sytuacji prawno–własnościowej nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

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

* 1. w przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązują następujące ustalenia:
     + - 1. minimalna szerokość pasa dojazdu 4,0 m, z zastrzeżeniem ustalonych innych szerokości w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
         2. zakazuje się stosowania do utwardzenia dojazdu materiałów pylących,
         3. dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
  2. w zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
     1. docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:

sieci wodociągowej,

sieci kanalizacji sanitarnej,

sieci kanalizacji deszczowej,

sieci energetycznej,

sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb;

* + 1. nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
    2. dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
    3. dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
    4. dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
    5. należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
    6. przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  1. obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
     1. zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
* w zakresie ścieków obowiązuje – odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej;
  + 1. w zakresie wód opadowych i roztopowych:
* ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej,
* nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń;
  + 1. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
    2. odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    3. utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,
    4. dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,
    5. dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
    6. zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej sieci gazowej. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
    7. telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
    8. w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
    9. gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 2 lit. e,
    10. ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

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

**§ 14. Na obszarze niniejszego planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),** w wysokości 0,1%,.

**Rozdział 3**

**Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych miejscowości**

**§ 15**

* 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:
  2. przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
  3. przeznaczenie dopuszczalne – budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
  4. następujące zasady zagospodarowania terenu:

1. preferuje się usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego, usługi biurowe i administracji oraz usługi edukacji,
2. dopuszcza się budynki gospodarcze jako wolnostojące,
3. realizacja budynków garażowych jako wolnostojące i wbudowane,
4. intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
5. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
6. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej;
   1. wysokość zabudowy:
7. dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – nie wyższa niż 8,0 m,
8. dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
   1. liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 2;
   2. zachowanie istniejącej wysokości budowli – masztu alarmowego;
   3. geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub strome w postaci dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia połaci o kącie pochylenia połaci do 45°,
   4. obowiązują:
9. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
10. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
11. organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
12. przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
13. pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
    1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbol **KDZ** ustala się:
    2. przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;
    3. przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
    4. obowiązują:
14. przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
15. pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
    1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się:
    2. przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;
    3. przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
    4. obowiązują:
16. przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
17. pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
    1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
    2. przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej;
    3. przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;
    4. obowiązują:
18. przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
19. pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
    1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KOR-ZP** ustala się:
    2. przeznaczenie podstawowe – teren placu lub rynku lub zieleni urządzonej;
    3. przeznaczenie dopuszczalne – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, zieleń;
    4. następujące zasady zagospodarowania terenu:
20. dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury, wiat i zadaszeń służących obsłudze funkcji podstawowej, a także ogródków gastronomicznych - maksymalna wysokość tych obiektów 5 m, dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°,
21. wyznacza się teren jako miejsce organizowania imprez masowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
22. intensywność zabudowy: 0,0 – 0,2,
23. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
24. minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
    1. obowiązują:
25. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami rozdziału 2,
26. obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
27. przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
28. pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

**Rozdział 4**

**Ustalenia końcowe**

**§ 16.** W zakresie objętym niniejszym planem tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

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

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