

**UCHWAŁA NR LVI/507/2024**  
**RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

z dnia 19 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca  
na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów,  
Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890) w związku z uchwałą nr XXXIV/323/2022 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

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

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego planem przedstawiają rysunki planu sporządzone w skali 1:2000, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin”, stanowiące załączniki 1- 10, będące integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 (obr. miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 2) załącznik nr 2 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 3) załącznik nr 3 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 4) załącznik nr 4 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 5) załącznik nr 5 (obr. Gustawów) – rysunek planu,
- 6) załącznik nr 6 (obr. Izbiczno) – rysunek planu,
- 7) załącznik nr 7 (obr. Polskie Olędry) – rysunek planu,
- 8) załącznik nr 8 (obr. Sośnica) – rysunek planu,
- 9) załącznik nr 9 (obr. Sośnica, Karmin) – rysunek planu,
- 10) załącznik nr 10 (obr. Trzebin) – rysunek planu,
- 11) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 11,
- 12) 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 12,
- 13) załącznik nr 13 stanowiący dane przestrzenne.

5. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia dla całego obszaru objętego planem, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających, określone w rozdziale 3 i 4 niniejszej uchwały;
- 3) przepisy końcowe, określone w rozdziale 5 niniejszej uchwały.

6. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki sporządzone w skali 1:2000 stanowiące załączniki nr 1-10 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu;
- 9) 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;
- 10) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 12) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

- 1) granica obszaru objętego 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 zespołu stanowisk archeologicznych;
- 6) stanowiska archeologiczne;
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV;

- 8) pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN-15kV;
- 9) granica strefy bezpośredniego oddziaływania turbin wiatrowych;
- 10) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych na środowisko;
- 11) wymiarowanie.

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

- 1) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- 2) tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone na rysunkach planu symbolem RZP;
- 3) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- 4) teren górnictwa i wydobywania oznaczony na rysunku planu symbolem G;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- 6) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunkach planu symbolem WS.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym**

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

- 1) ustala się:
  - a) usytuowanie, zasady zabudowy i jej charakter zgodnie z zasadami niniejszej uchwały,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań architektonicznych i urbanistycznych tworzących spójną kompozycyjnie całość w stosunku do planowanej zabudowy,
  - c) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) 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,
  - e) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały,
  - f) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 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 przeszkodę 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) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) ustala się nakaz:

- a) 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,
- b) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- c) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- d) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zapewnienia pasów o szerokości min. 3,0 m od granicy rowów melioracyjnych i rzek wolnych od zabudowy kubaturowej w celu umożliwienia konserwacji rowów melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym (w przedmiotowym pasie dopuszcza się wykonywanie utwardzeń, ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych, małej architektury, ogrodzeń z możliwością demontażu, zagospodarowania zielenią urządzoną itp.),
- f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej jak dla terenów zabudowy zagrodowej (tereny oznaczone symbolem RZM) zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) w przypadku wystąpienia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu, zastosowania środków technicznych i technologicznych, które zapewnią obniżenie poziomu hałasu do poziomów dopuszczalnych;
- h) 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;
- i) zachowania odległości planowanych inwestycji od terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) 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;
- k) 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;

3) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych,



- b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących.

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

- 1) w granicach terenów oznaczonych w na rysunku planu symbolami: 1RZM, G, 1U-P, 2U-P, G występują strefy ochrony zespołów stanowisk archeologicznych;
- 2) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G występują stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - AZP 64-35/14, ślad osadniczy, wczesne średniowiecze,
  - AZP 64-35/15, punkt osadniczy, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze;
- 3) w granicach stanowisk archeologicznych oraz zespołów stanowisk archeologicznych, w przypadku robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu, obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) 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 nie ustala się ze względu na brak występowania.**

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

- 1) ustala się ogólne zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów, zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojazdów, miejsc postojowych),
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:
  - a) dla terenów zabudowy zagrodowej – co najmniej 2 miejsca postojowe,
  - b) dla zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa – minimum 1 miejsce postojowe na każde 500,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - c) dla obiektów usługowych, produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
  - d) dla terenu górnictwa i wydobywania – minimum 2 miejsca postojowe,
  - e) dla pozostałych terenów nie ustala się,
  - f) liczba miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) 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,
- jako wbudowane, w tym jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych budynkach lub obiektach,
- obowiązek zapewnienia zainstalowania punktów ładowania oraz zapewnienia odpowiedniej mocy przyłączeniowej dla tych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu:

- od dróg publicznych powiatowych – 8,0 m,
- od dróg publicznych gminnych - 6,0 m,
- od dróg wewnętrznych – 4,0 m;

b) nakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) 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) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3U-P, 2RZP, 4RZM obejmuje koncesja nr 48/96/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Ostrów Wielkopolski” ważna do 23.09.2046 r., tereny: 3RZP, 1WS, 4RZP, 7RZM obejmuje koncesja 29/2001/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem - Jarocin” ważna do 08.05.2047 r. Nie ustala się żadnych zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe ujęte w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

**§ 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:
  - a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM – 18,0 m,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZP – 20,0 m,
  - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami G – 30,0 m,

- d) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U-P – 20 m,
  - e) 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:
- a) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami RZM, RZP – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami U-P – 800 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem G – 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 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) wydziela się pasy technologiczne wzdłuż:
- a) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
  - b) w pasach technologicznych obowiązuje:
    - zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
    - zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
    - nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 2) wydziela się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych na środowisko, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
- 3) ustala się lokalizację projektowanej zabudowy zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;
- 4) 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 zakresie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:
- a) docelowo należy wyposażyć teren w sieci infrastruktury technicznej powiązanych z istniejącym systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:
    - sieci wodociągowej,
    - sieci kanalizacji sanitarnej,
    - sieci kanalizacji deszczowej,
    - sieci energetycznej,
    - sieci gazowej, podziemnej w zależności od potrzeb;

- b) nowe elementy sieci infrastruktury technicznej będą prowadzone pod ziemią, również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy),
  - c) dopuszcza się realizację nowych, liniowych elementów infrastruktury technicznej, w pasach dróg pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną, spełniały warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - d) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
  - f) należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu sieci infrastruktury technicznej,
  - g) 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;
- 2) obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
  - b) w zakresie ścieków obowiązuje:
    - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
    - do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie;
  - c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci do czasu jej rozbudowy dopuszcza się ich odprowadzenie na teren własny nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi – do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc po uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
  - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
  - e) odbiór energii elektrycznej poprzez system elektroenergetyczny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) utrzymuje się istniejący przebieg linii elektroenergetycznych, z możliwością ich remontów, przebudowy i rozbudowy oraz budowy nowych sieci i stacji transformatorowych,
  - g) dopuszcza się modernizację istniejących linii elektroenergetycznych,

- h) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
- i) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
- j) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- k) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- l) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 2 lit. k,
- m) 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 2023 r. poz. 977), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RZP, RZM, U-P, G w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

### **Rozdział 3.**

#### **§ 15. Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych oraz usługi agroturystyczne, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne i gospodarcze jako wolnostojące,
    - lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,
    - agroturystykę,
    - nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 100 m<sup>2</sup> spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
    - lokalizacja funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się hodowlę i produkcję zwierzęcą,

- dopuszcza się składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,6,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – nie wyższa niż 8 metrów,

b) budynków niemieskalnych – nie wyższa niż 14 metrów,

c) budowli – nie wyższa niż 24 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:

a) płaskie,

b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:

- 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,

- 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,

- 20° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków,

c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

6) obowiązują:

a) lokalizacja projektowanej zabudowy zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,

b) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),

c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

f) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały

g) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

h) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RZP, 2RZP, 3RZP, 4RZP**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;

2) przeznaczenie uzupełniające: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczych, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się:

- budynki gospodarcze jako wolnostojące,

- lokalizację garaży wolnostojących lub jako funkcja wbudowana,

- nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej do 100 m<sup>2</sup> spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- lokalizacja funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się hodowlę i produkcję zwierzęcą,
- dopuszcza się składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt;

b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,7,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – nie wyższa niż 14 metrów,

b) budowli – nie wyższa niż 30 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;

5) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:

a) płaskie,

b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:

- 15° do 45° dla obiektów budowlanych służących bezpośrednio produkcji rolnej,
- 12° do 45° dla garaży wolnostojących i budynków gospodarczych,
- 20° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej i pozostałych budynków,

c) dopuszcza się przekrycie 20 % powierzchni dachu w inny sposób;

6) obowiązują:

a) ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zgodnie z §6 pkt 1),

b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

e) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały

f) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

g) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren górnictwa i wydobywania;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki administracyjne, place manewrowe, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;

3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,1,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 10% powierzchni działki budowlanej,

- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków – nie wyższa niż 5,0 m.;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) obowiązują:
- a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - b) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - e) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych na potrzeby ochrony przeciwpożarowej,
  - b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków o funkcji podstawowej nie wyższa niż 24,0 m,
  - b) dla budynków o funkcji uzupełniającej nie wyższa niż 15,0 m;
- 5) dla masztów i kominów, wysokość nie może być równa i wyższa niż 30,0 m ponad poziom terenu;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 5) dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu,
- 7) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
- 8) nie dopuszcza się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej,
- 9) obowiązują:
- a) dla terenu oznaczonego 2.U-P strefy kontrolowane i pasy technologiczne zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - c) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - d) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,



e) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

f) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleni komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe;
- 3) obowiązują:
  - a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
  - b) pozostałe ustalenia zgodnie z rozdziałem 2.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budowa urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
  - b) realizacja mostów, kładek, pomostów itp.;
- 4) nie dopuszcza się nowej zabudowy,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 6) obowiązują:
  - a) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - b) 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.

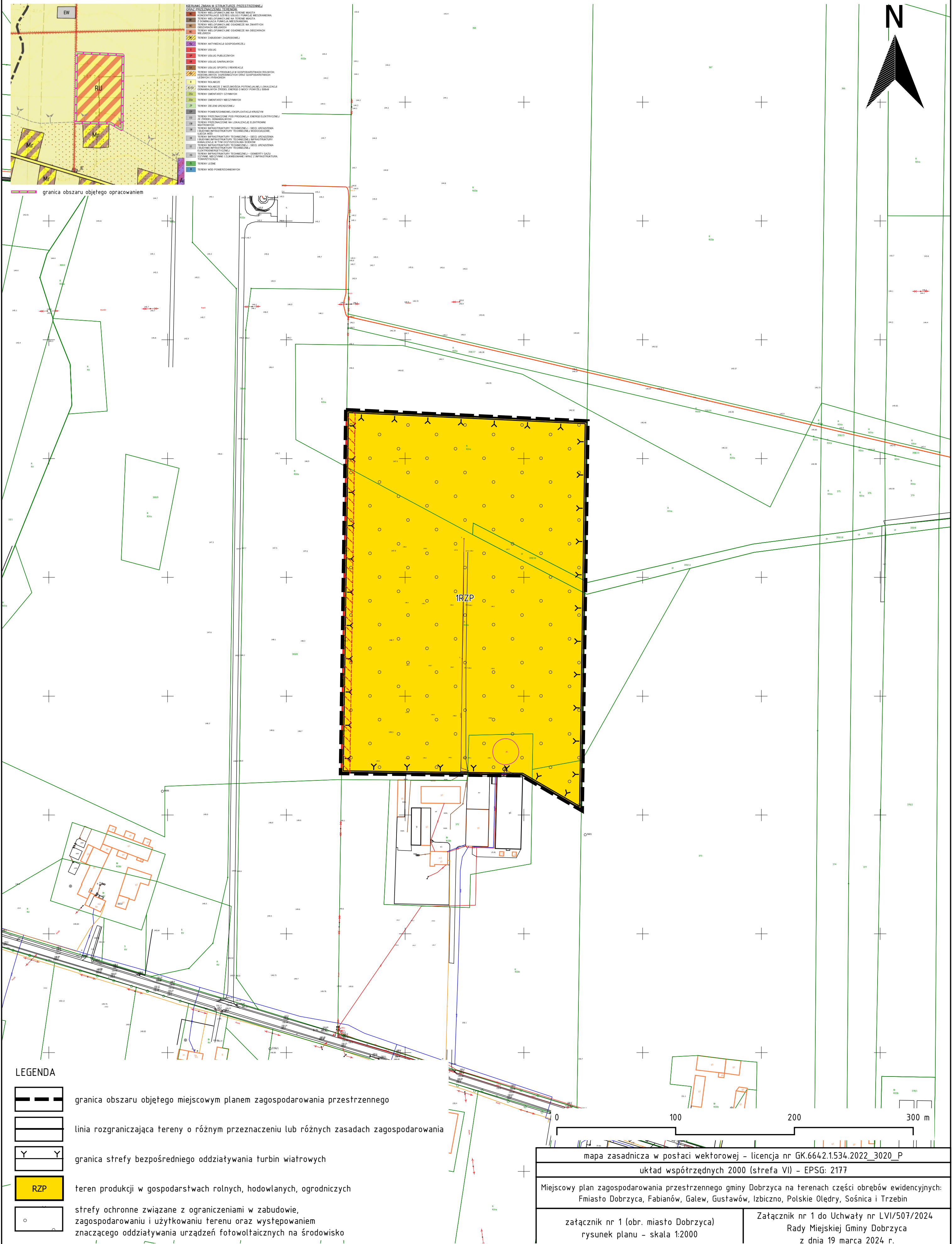
**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

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

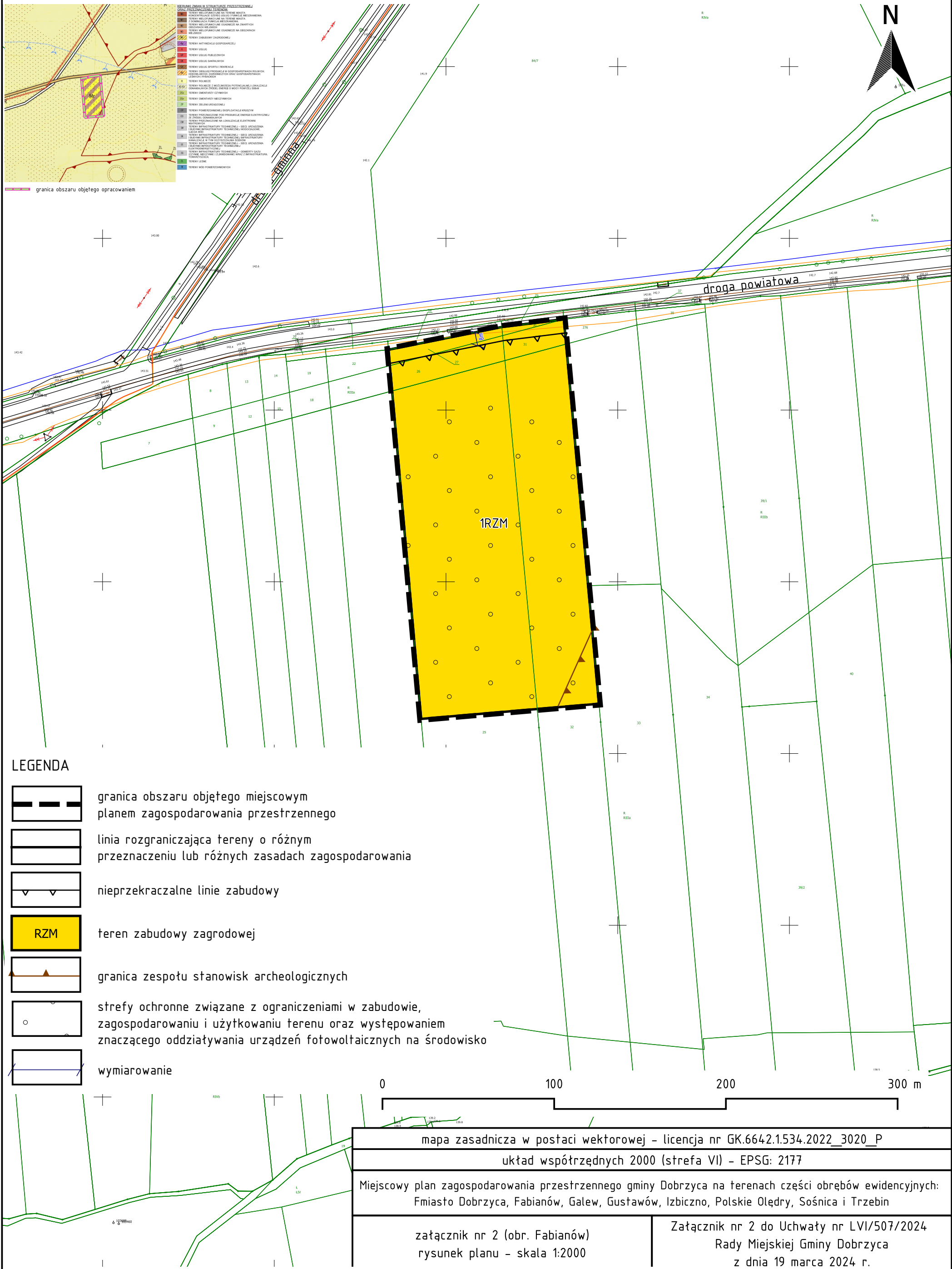
Przewodnicząca Rady  
Miejskiej Gminy Dobrzyca

**Lidia Parysek**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Oledry, Sońnica i Trzebin  
załącznik nr 1 (obr. miasto Dobrzyca) - rysunek planu - skala 1:2000



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:  
miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Ołędry, Sośnica i Trzebin  
załącznik nr 2 (obr. Fabianów) – rysunek planu – skala 1:2000



LEGENDA

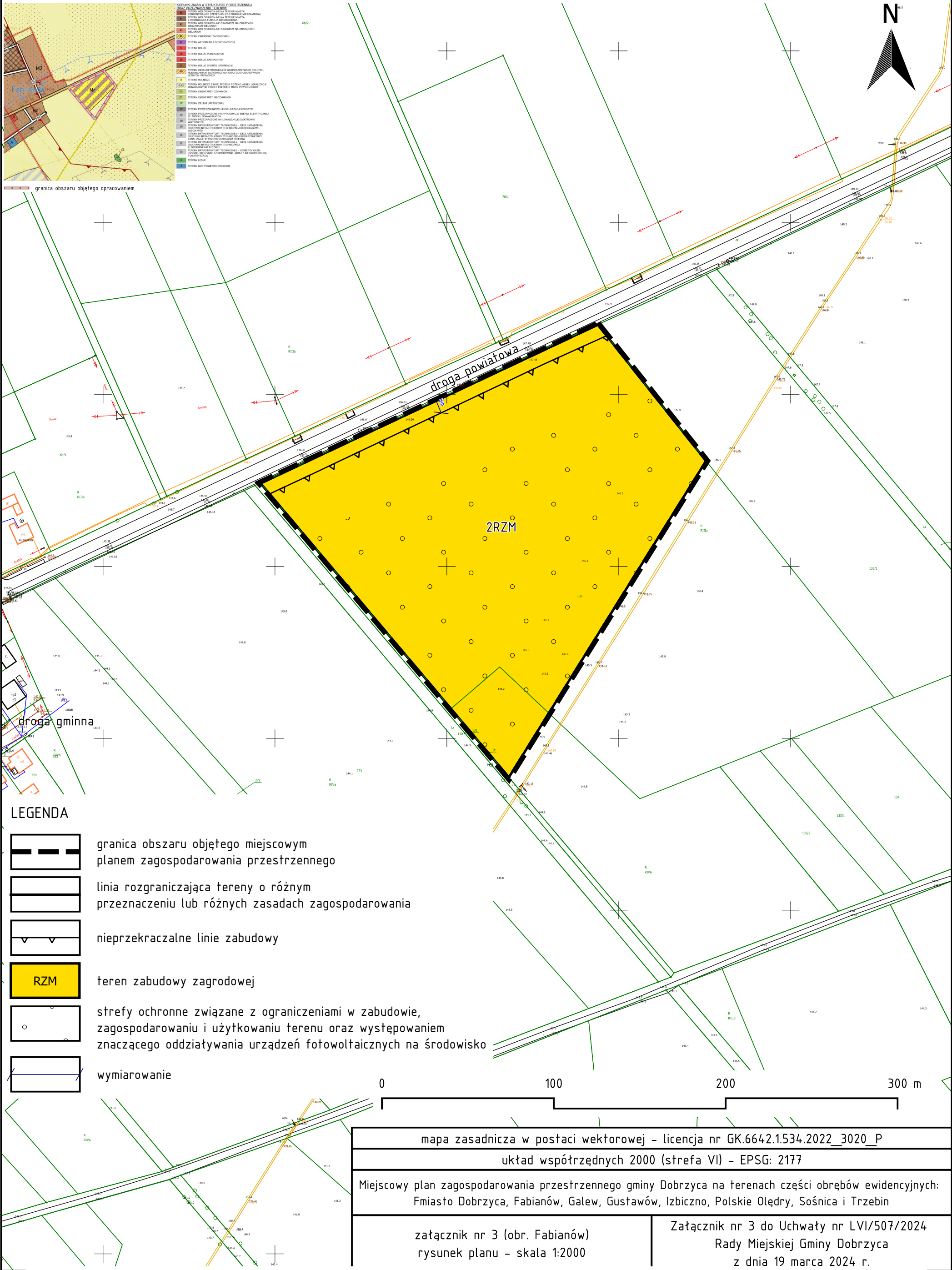
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- granica zespołu stanowisk archeologicznych
- strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych na środowisko
- wymiarowanie

0 100 200 300 m

mapa zasadnicza w postaci wektorowej – licencja nr GK.6642.1534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Fmiao Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Ołędry, Sośnica i Trzebin	
załącznik nr 2 (obr. Fabianów) rysunek planu – skala 1:2000	Załącznik nr 2 do Uchwały nr LVI/507/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 19 marca 2024 r.

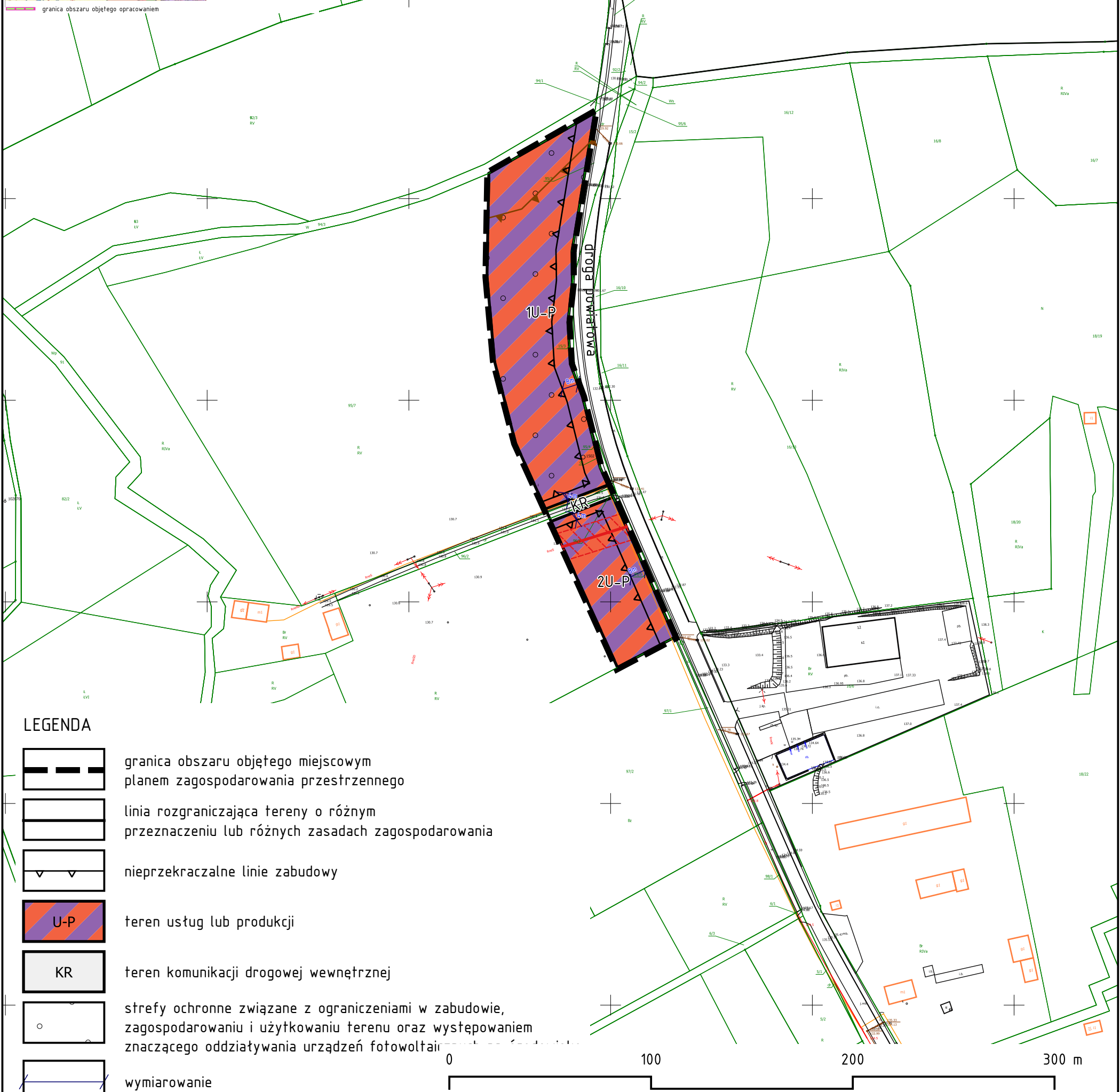


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:  
miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Ołędry, Sośnica i Trzebin  
załącznik nr 3 (obr. Fabianów) – rysunek planu – skala 1:2000



LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń fotowoltaicznych na środowisko
- wymiarowanie



mapa zasadnicza w postaci wektorowej – licencja nr GK.6642.1534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Oledry, Sośnica i Trzebin	
załącznik nr 4 (obr. Fabianów) rysunek planu – skala 1:2000	Załącznik nr 4 do Uchwały nr LVI/507/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 19 marca 2024 r.

**LEGENDA**

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM** teren zabudowy zagrodowej
- wymiarowanie

0 100 200 300 m

mapa zasadnicza w postaci wektorowej - licencja nr GK.6642.1534.2022\_3020\_P  
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) - EPSG: 2177

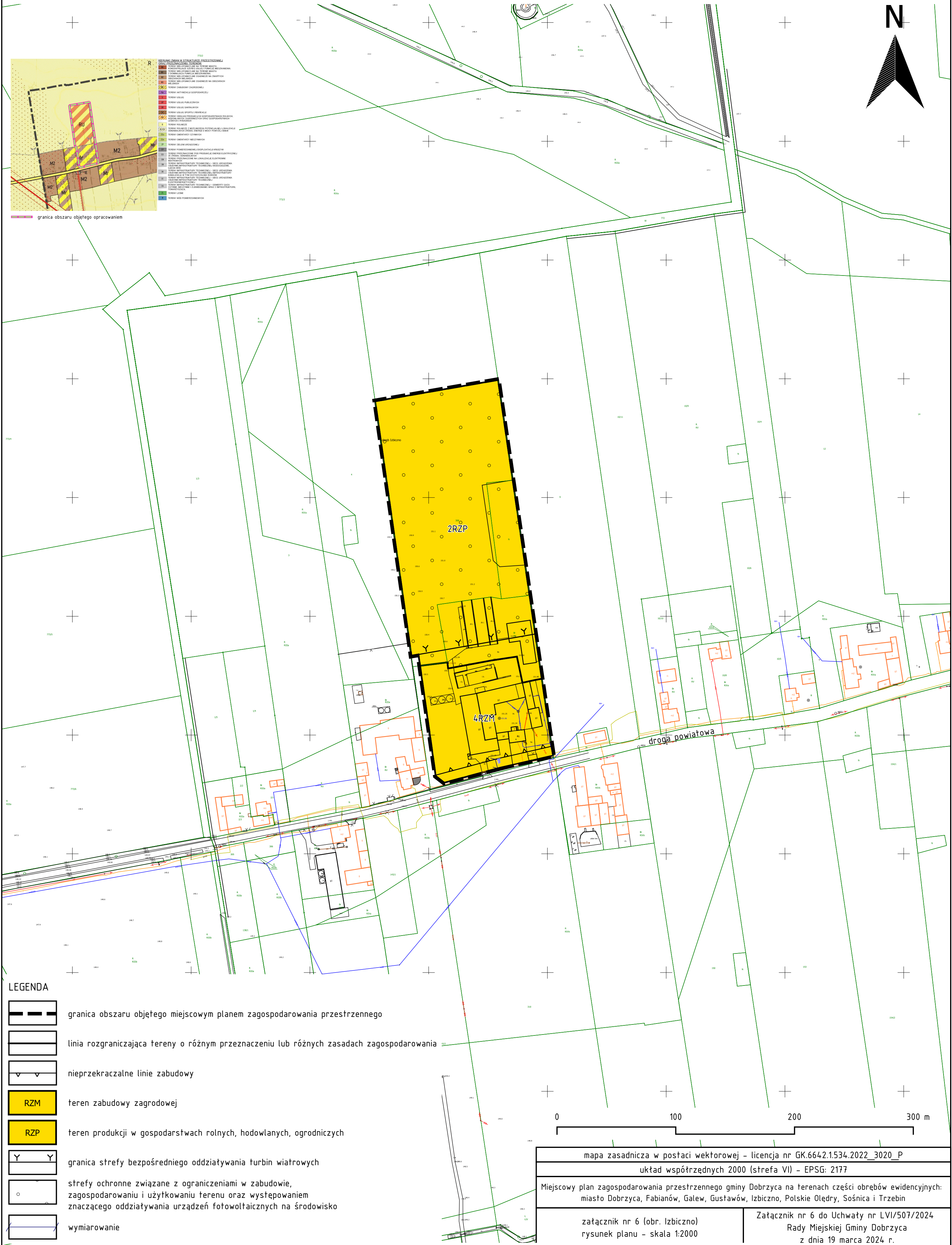
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrobów ewidencyjnych:  
Fmiao Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sońnica i Trzebin

załącznik nr 5 (obr. Gustawów)  
rysunek planu - skala 1:2000

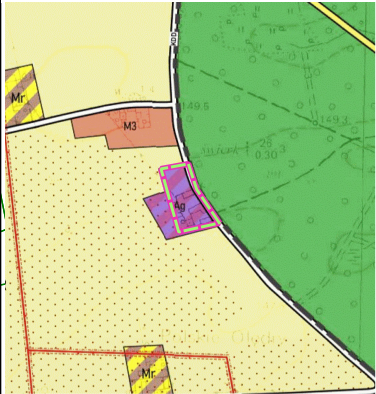
Załącznik nr 5 do Uchwały nr LVI/507/2024  
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca  
z dnia 19 marca 2024 r.



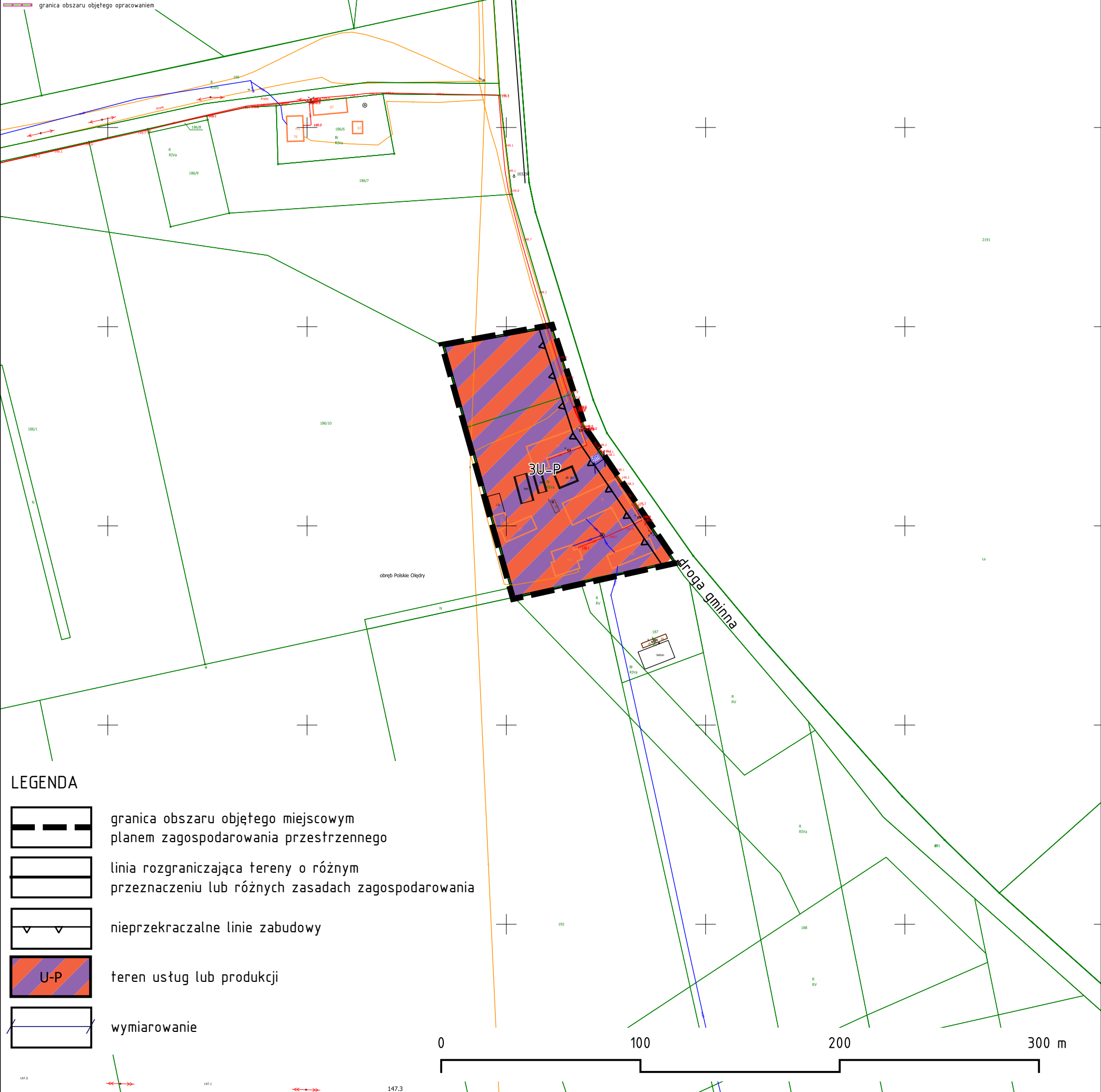
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Oledry, Sośnica i Trzebin  
załącznik nr 6 (obr. Izbiczo) - rysunek planu - skala 1:2000



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:  
miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Ołędry, Sośnica i Trzebin  
załącznik nr 7 (obr. Polskie Ołędry) – rysunek planu – skala 1:2000

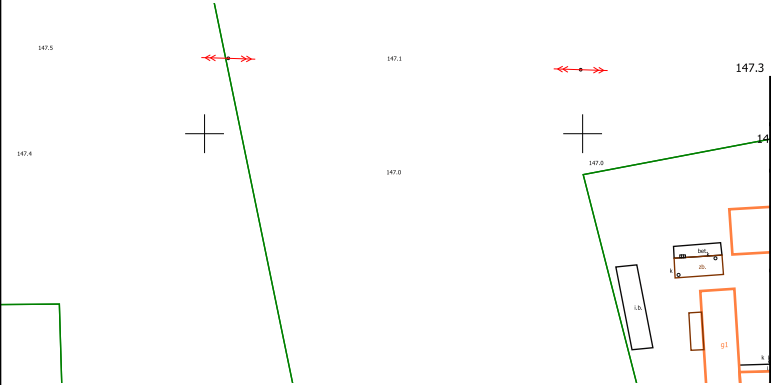


granica obszaru objętego opracowaniem



LEGENDA

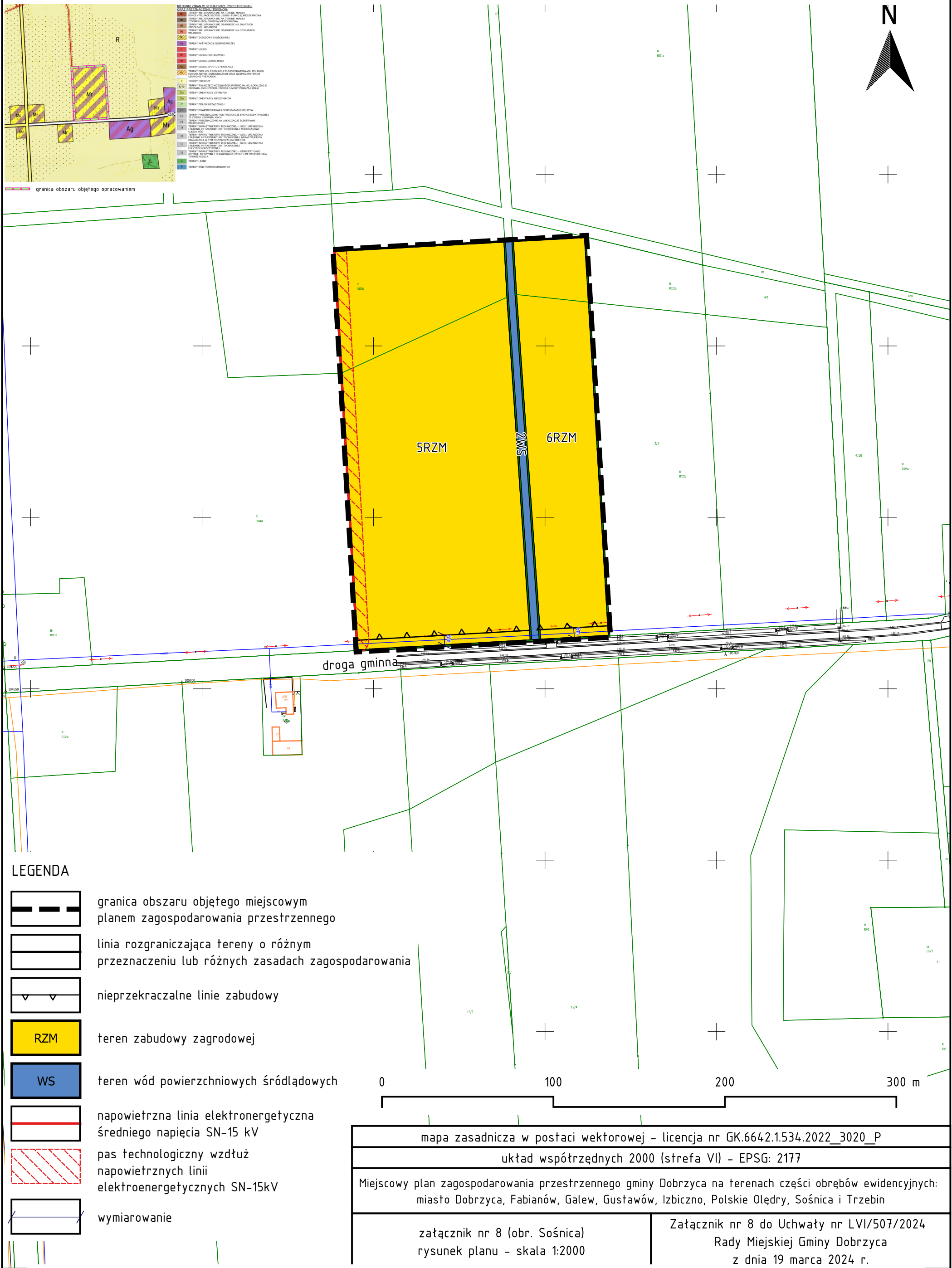
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- teren usług lub produkcji
- wymiarowanie



mapa zasadnicza w postaci wektorowej – licencja nr GK.6642.1.534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Ołędry, Sośnica i Trzebin	
załącznik nr 7 (obr. Polskie Ołędry) rysunek planu – skala 1:2000	Załącznik nr 7 do Uchwały nr LVI/507/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 19 marca 2024 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych:  
miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Oledry, Sośnica i Trzebin  
załącznik nr 8 (obr. Sośnica) – rysunek planu – skala 1:2000



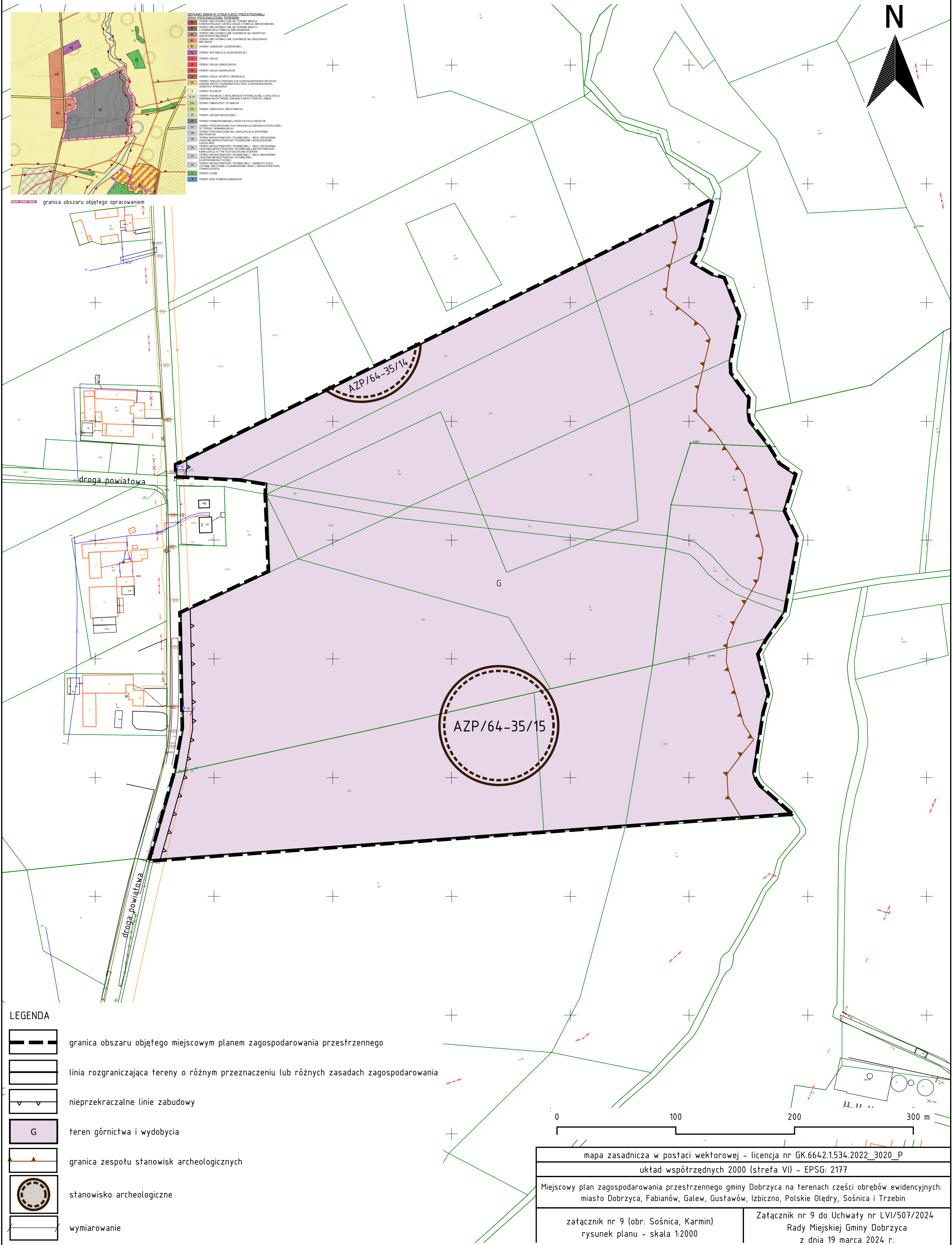
granica obszaru objętego opracowaniem

LEGENDA

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- RZM teren zabudowy zagrodowej
- WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
- napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV
- pas technologiczny wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN-15kV
- wymiarowanie

mapa zasadnicza w postaci wektorowej – licencja nr GK.6642.1534.2022_3020_P	
układ współrzędnych 2000 (strefa VI) – EPSG: 2177	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Oledry, Sośnica i Trzebin	
załącznik nr 8 (obr. Sośnica) rysunek planu – skala 1:2000	Załącznik nr 8 do Uchwały nr LVI/507/2024 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 19 marca 2024 r.

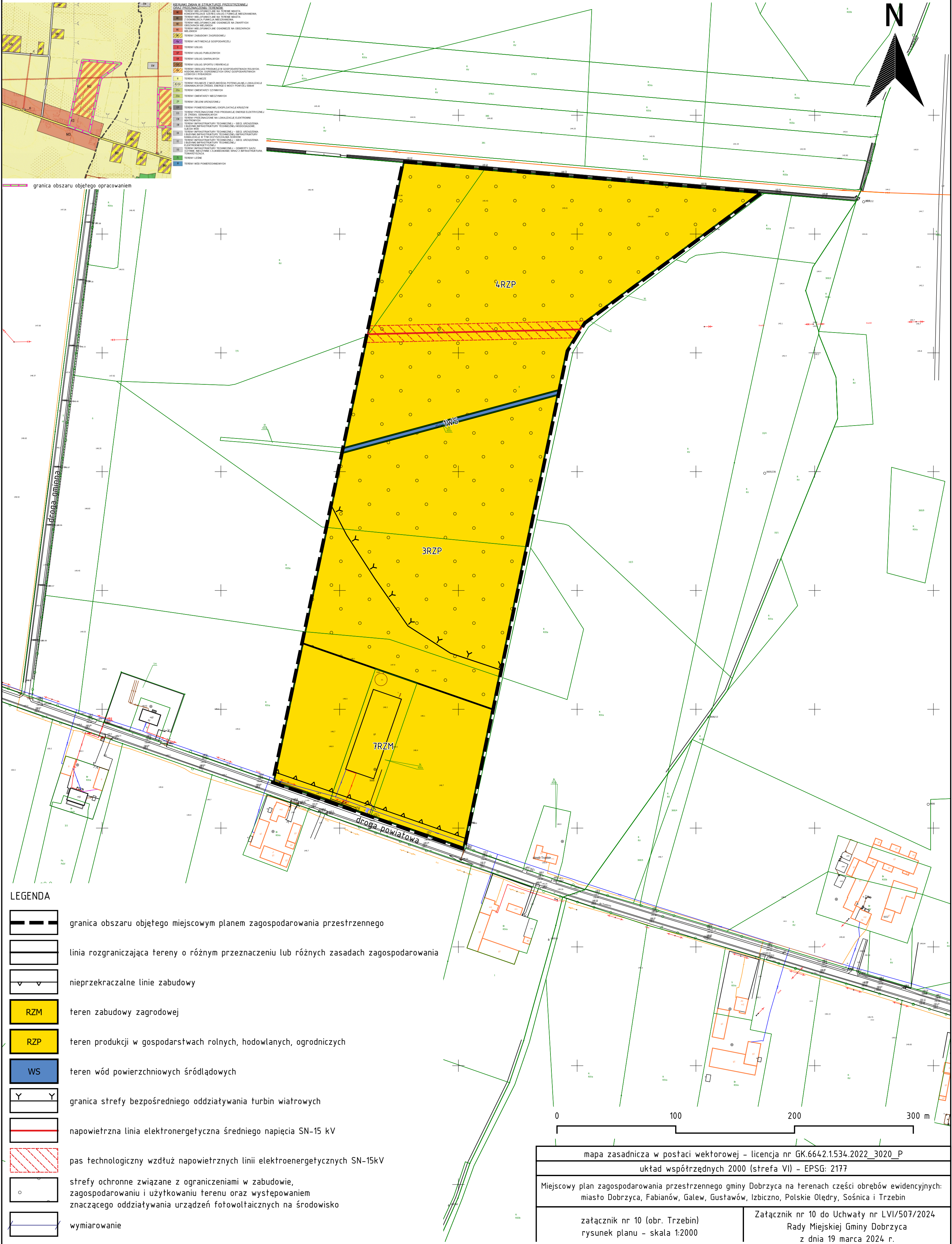
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Oleńdry, Sońnica i Trzebin  
załącznik nr 9 (obr. Sońnica, Karmin) – rysunek planu – skala 1:2000



- LEGENDA
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - teren górnictwa i wydobywania
  - granica zespołu stanowisk archeologicznych
  - stanowisko archeologiczne
  - wymiarowanie



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczo, Polskie Oledry, Sośnica i Trzebin  
załącznik nr 10 (obr. Trzebin) - rysunek planu - skala 1:2000



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga równocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 5 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r. W dniu 9 lutego 2024 r. o godz. 10:30 odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 15 marca 2024 r.
3. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga złożona pisemnie:

Treść **uwagi złożonej na piśmie** w dniu 26.02.2024 r.:

*„W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin zwracam się z prośbą o dopuszczenie możliwości budowy rolniczej biogazowni na działce nr 8, obręb Trzebin (zał. Nr 10) oznaczonej symbolami 7RZM, 3RZP, 4RZP i 1 WS.”*

**- nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie: Zmiana ustaleń w uchwale dotyczących dopuszczenia budowy rolniczej biogazowni wymaga znacznych zmian w ustaleniach projektu planu miejscowego oraz ma wpływ na przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu nie uwzględnia się wniosków rozszerzających zakres projektu planu w sposób znaczący, gdyż wiąże się to z powtórzeniem procedury planistycznej w zakresie ponownego opiniowania i uzgadniania, a także ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W ustawowym terminie składania wniosków do planu miejscowego: 17.11.2022 r. do 13.12.2022 r. – wniosek o dopuszczenie możliwości budowy rolniczej biogazowni na działce nr 8, obręb Trzebin nie wpłynął. Utrzymanie obecnych założeń planu miejscowego, bez wprowadzania dodatkowych zmian jest najbardziej korzystne dla pozostałych zamierzeń inwestycyjnych objętych niniejszym planem miejscowym. Taka decyzja nie dopuszcza do wydłużenia terminu uchwalenia planu i dąży do stabilności prawnej i inwestycyjnej, co jest kluczowe dla długoterminowego rozwoju terenów objętych planem. W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: miasto Dobrzyca, Fabianów, Galew, Gustawów, Izbiczno, Polskie Olędry, Sośnica i Trzebin” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

1. Określa się sposób i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu potrzeb zbiorowych wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci energetycznej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
  - 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.
2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
  - 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,

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

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LVI/507/2024  
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca  
z dnia 19 marca 2024 r.  
Zalacznik13.xml