



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 16 stycznia 2017 r.

Poz. 581

### UCHWAŁA NR XXVI/233/2016 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 29 grudnia 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446 późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), a także w związku z Uchwałą nr X/75/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 27 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca dla działek o nr ew. 762/3, 762/8, 762/9 zmienioną uchwałą nr XIV/111/2015 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 29 grudnia 2015 r. „w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej”, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar położony w miejscowości Dobrzyca przy ulicy Krotoszyńskiej, zwany dalej planem lub planem miejscowym.

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

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

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

5. Na ustalenia planu składają się:

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

6. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – 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 i/ lub różnym sposobie zagospodarowania/użytkowania terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 8) pasie terenu ochronnego – należy przez to rozumieć teren, w którym występują szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu terenów;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska, określone w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 10) zieleni izolacyjnej – pas drzew lub krzewów ukształtowany w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia projektowanych terenów;
- 11) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów wewnątrz linii rozgraniczających oznaczone odpowiednim symbolem literowym i cyfrowym;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) szpalery drzew (zielen izolacyjna);
- 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz pasami ochronnymi,
- 7) pas od granicy istniejącej rzeki wolny od zainwestowania,
- 8) wymiarowanie w metrach;

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) tereny komunikacji – droga publiczna zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ.

## **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) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
- 2) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 3) ustala się warunki lokalizacji ogrodzeń:
    - a) dla działek od strony dróg publicznych wysokość ogrodzenia do 2,2 m,
    - b) obowiązują ustalenia zawarte w pozostałej części niniejszej uchwały;
  - 4) na obszarze objętym planem wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać ze stosownym organem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą kolidować z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu P/U.
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 3) ustala się nakaz:
  - a) realizacji pasów zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej w 50% zimozielonej w szczególności od strony zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zastosowania do celów grzewczych i technologicznych o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),
  - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
  - e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej), poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów zgodnych z obowiązującymi przepisami,
  - g) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów kontenerowych będących zapleczem budowy na czas ich realizacji inwestycji oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych do celów magazynowych),
  - b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór oraz materiałów pyłących;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
  - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 6) uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności muszą być ograniczone do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) teren objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochrony zabytków archeologicznych, natomiast w jego obrębie nie ma udokumentowanych stanowisk archeologicznych;
- 2) w razie natrafienia w trakcie robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest zabytkiem lub obiektem archeologicznym obowiązują przepisy odrębne;
- 3) tryb i sposób wydawania pozwoleń na prowadzenie ewentualnych badań archeologicznych określają przepisy odrębne;
- 4) nie ustala się szczególnych zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak ich występowania.

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

- 1) przestrzenią publiczną jest fragment projektowanej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu KDZ;
- 2) w pasie dróg /ulic/ publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, 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) przy kształtowaniu przestrzeni publicznych nakazuje się likwidację barier architektonicznych i technicznych oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób niepełnosprawnych 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:

- a) wprowadzenie funkcjonalnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu powiązanego z systemem zewnętrznym (w tym dojazdów/zjazdów z dróg publicznych, służebności gruntowych, dojeżdż, miejsc postojowych),
- b) obowiązują ustalenia zawarte w §4 oraz pozostałe ustalenia niniejszej uchwały;

2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- a) od linii rozgraniczających drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ – 8,0 m,
- b) od linii rozgraniczających drogi położone poza granicami niniejszego planu – 6,0 m,
- c) od linii rozgraniczających działkę nr ew. 764 położonej poza granicami niniejszego planu (wschodnia granica planu) – 6,0 m;

3) odległości określone w pkt 2 uzupełniają inne ograniczenia w lokalizacji obiektów, wynikające z przepisów odrębnych i pozostałych regulacji niniejszej uchwały;

- 4) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U – 0,2 – 4,0;
- 6) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U – 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązują maksymalne wysokości zabudowy i gabaryty obiektów zawarte w rozdziale 3 niniejszej uchwały, a minimalna liczba miejsc postojowych zgodnie z § 12 pkt 2;
- 8) obowiązują pozostałe ustalenia zawarte w innych regulacjach niniejszej uchwały.

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

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

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

- 1) dopuszcza się wydzielenie granic działek dla obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przy zastosowaniu następujących zasad:
  - a) układ granic umożliwi obsługę każdej nieruchomości w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, przy czym granice działek powinny być położone pod kątem prostym w stosunku do przyległych dróg z tolerancją do 20%;
  - b) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, do nieruchomości, o których mowa w lit. a) poprzez:
    - dojazdy i dojścia o szerokości pasa minimum 4,0 m, na zasadach określonych w pozostałych ustaleniach niniejszej uchwały,
    - służebności gruntowe,
  - c) minimalne powierzchnie wydzielonej działki:
    - dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy usługowej – 1000 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki dla zabudowy:
    - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 30,0 m,
    - obiektów usługowych – 20,0 m;
- 3) zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa wyżej nie dotyczą działek wydzielanych na cele komunikacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązują pozostałe ustalenia niniejszej uchwały.

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

- 1) wydziela się pasy terenów ochronnych wzdłuż:
  - a) istniejącej rzeki - w celu umożliwienia konserwacji melioracji szczegółowej sposobem mechanicznym oraz ograniczenia wpływu planowanej inwestycji na istniejący ciek wodny - ustala się pas o szerokości min. 20,0 m od granicy istniejącej rzeki (położonej poza terenem objętym planem) wolny od zabudowy oznaczony szrafem na rysunku planu,

- b) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 5,0 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii elektroenergetycznej,
- c) w pasach ochronnych, o których mowa w lit. b ustala się zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej. W przypadku skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać zakazy wymienione wyżej dotyczące linii 15 kV,
- d) ze względów technicznych i technologicznych szerokości pasów ochronnych wymienione w lit. a i b mogą ulec zmianie bez konieczności zmiany planu, przy czym nakazuje się zagospodarowanie terenów przyległych zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ obowiązują następujące ustalenia:
  - a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ przeznaczony jest na realizację części drogi publicznej zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu,
  - b) nakazuje się utwardzenie drogi i poboczy z jednoczesnym zakazem stosowania materiałów pyłących,
  - c) budowę i utwardzenie drogi wyłącznie z jednoczesną budową jej odwodnienia,
  - d) droga musi spełniać warunki techniczne oraz wymogi bezpieczeństwa zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się lokalizację zjazdów w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz spełniający warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa - przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - f) pozostałe ustalenia zgodnie z § 17;
- 2) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych:
  - a) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
  - b) dla obiektów usługowych – minimum 3 miejsca postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym na każde następne rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) ilość miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych należy dostosować do planowanej działalności gospodarczej,
  - d) liczba miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych:
    - jako naziemne,
    - jako wybrane kondygnacje lub ich fragmenty w innych obiektach;
- 3) dopuszcza się użytkowanie istniejącego wjazdu do czasu realizacji w całości drogi oznaczonej symbolem KDZ,
- 4) 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 gminnym oraz podłączenia do nich nieruchomości zabudowanych w zakresie:
    - sieci wodociągowej,
    - sieci kanalizacyjnej,
    - sieci elektroenergetycznej,
    - sieci gazowej – w zależności od potrzeb;

- b) ustala się, że nowe sieci infrastruktury technicznej będą realizowane również w pasach zlokalizowanych przy drogach, na których nie dopuszcza się zabudowy (ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy); dopuszcza się realizację nowych, liniowych sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg/ulic pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcją komunikacyjną oraz będą spełniały warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa – przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym urządzeń towarzyszących sieciom infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się przeprowadzenie/usytuowanie wybranych elementów sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w lit. a) i b) terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni jednostki terenowej; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym będą lokalizowane zarówno jako podziemne, jak i nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych – jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty,
- e) ustala się, przy projektowaniu inwestycji, nakaz unikania kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, a w przypadku nieuniknionej kolizji projektowanego zagospodarowania z tymi elementami, przeniesienie lub odpowiednie zmodyfikowanie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych. Obowiązuje nakaz takiego sposobu zagospodarowania terenu, aby umożliwić odpowiednim służbom dostęp do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej ustala się następująco:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej po jej rozbudowie, zgodnie ze zbilansowanym zapotrzebowaniem,
- b) w zakresie ścieków obowiązuje:
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
  - do czasu realizacji ww. sieci lub przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb),
  - odprowadzenie innych ścieków niż bytowe, w tym ścieków przemysłowych, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do sieci kanalizacyjnej po jej rozbudowie,
- c) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
- ustala się odprowadzenie wód roztopowych i opadowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do ww. sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz stosownego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed przenikaniem zanieczyszczeń,
- d) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej po jej rozbudowie. W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się budowę sieci zasilających średniego i niskiego napięcia odpowiednio do zbilansowanych potrzeb. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami prawa oraz ustaleniami niniejszej uchwały, od sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych,
- e) dopuszcza się modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe lub jako obiekty wolno stojące,
- g) zaopatrzenie w gaz siecią gazową, odpowiednio do zapotrzebowania, z istniejącej poza obszarem objętym planem sieci gazowej po jej rozbudowie. Obowiązuje nakaz zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi od projektowanych sieci i urządzeń gazowych,
- h) telefonizacja – poprzez podłączenie do dostępnych sieci, dopuszcza się ich rozbudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- i) w zakresie opcjonalnego rozwoju sieci telekomunikacyjnej należy wykorzystywać najnowsze technologie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do zapotrzebowania,
- j) gromadzenie i wywóz odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawnymi, powszechnymi i miejscowymi oraz ustaleniami § 5 pkt 5,
- k) ustalenia planu nie precyzują rozwiązań technicznych poszczególnych elementów systemu uzbrojenia; warunki techniczne zostaną określone zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do zbilansowanych potrzeb.

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

**§ 14.** Ponadto, w związku z brakiem występowania lub brakiem potrzeby w planie nie określa się :

- 1) granic obszarów rehabilitacji zabudowy, infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 5) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących realizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**§ 15.** Na obszarze niniejszego planu obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w wysokości:

- 1) 10% dla terenów oznaczonych w planie symbolami: P/U;
- 2) 0,1 % dla terenów oznaczonych w planie symbolami: KDZ.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług (handel hurtowy i detaliczny, produkcja, przetwórstwo, naprawy, magazyny składy, bazy, stacje obsługi pojazdów i tym podobne przeznaczenia), obiekty techniczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty zaplecza administracyjno – socjalnego, zieleń izolacyjna i urządzona, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy i dojścia, budynki i obiekty niezbędne do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu;
- 3) wysokość obiektów budowlanych takich jak silosy, zbiorniki, maszty, kominy oraz innych budowli koniecznych do funkcjonowania danej działalności ustala się do 49,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu;
- 4) wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych - budynków ustala się do 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy dachu,



- 5) ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) dachy budynków płaskie o pochyleniu połaci do 12<sup>0</sup>, jedno-, dwu- lub wielospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 15<sup>0</sup> do 30<sup>0</sup>; dopuszcza się przekrycie do 30% powierzchni dachu w inny sposób;
- 7) nakazuje się realizację szpalerów drzew (zieleni izolacyjnej) zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) obowiązują:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - b) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - c) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizacja urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - d) zachowanie bezpiecznych odległości od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV, w tym zagospodarowanie terenu w pasie ochronnym linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
  - e) podział terenów w zależności od potrzeb, zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: fragment terenu drogi publicznej zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zielen, mała architektura, słupy oświetleniowe, sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zgodności z obowiązującymi przepisami;
- 3) pozostałe ustalenia zgodnie z § 12 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

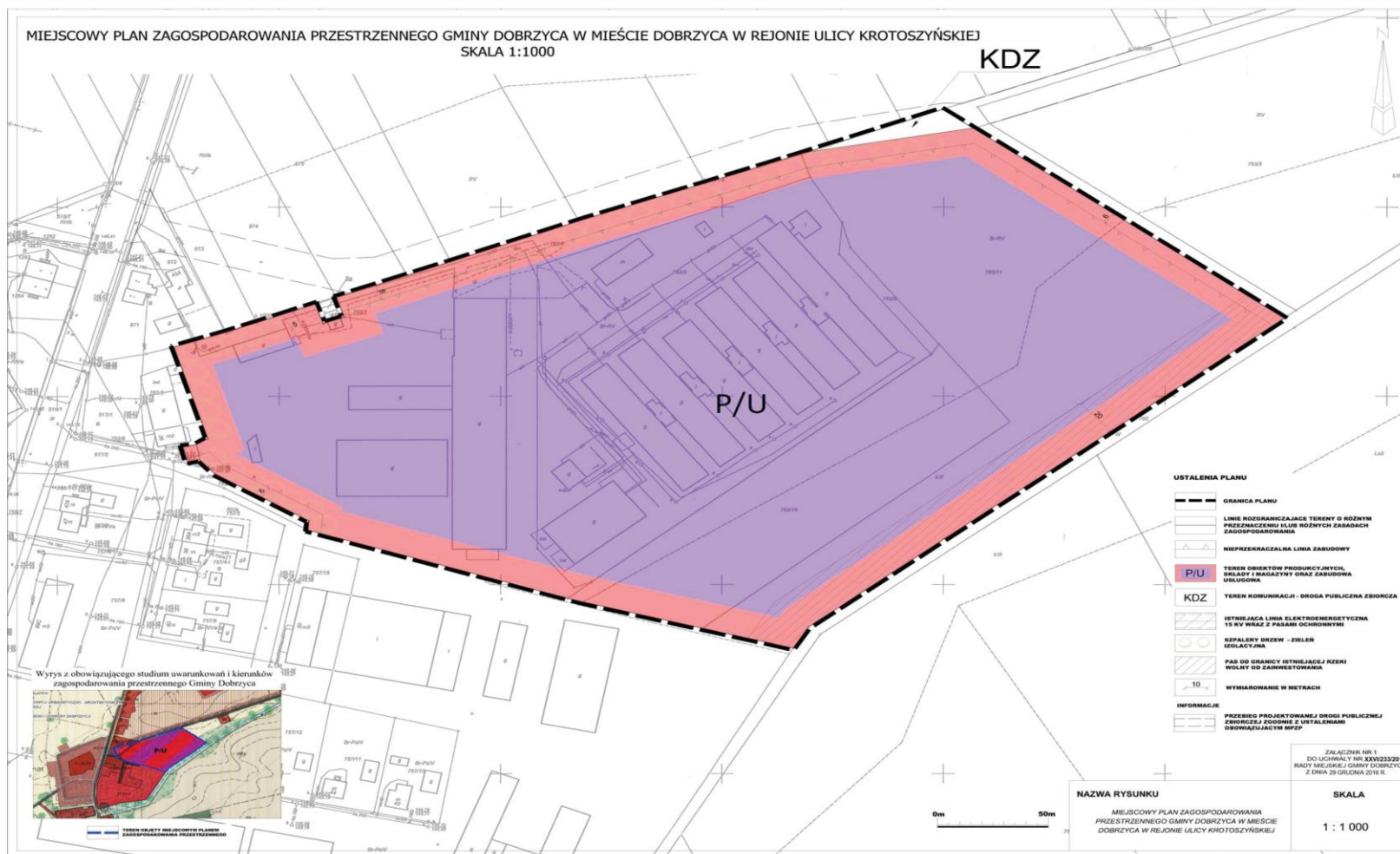
**§ 18.** Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą Nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r. w części objętej niniejszą uchwałą.

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

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) Witalis Półrolniczak

Załącznik nr 1  
do uchwały nr XXVI/233/2016  
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca  
z dnia 29 grudnia 2016 r.



*Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXVI/233/2016  
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca  
z dnia 29 grudnia 2016 r.*

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej był wyłożony do publicznego wglądu, pod koniec wyłożenia zostały złożone 2 uwagi.

Uwagi przedłożono do rozstrzygnięcia Radzie Miejskiej Gminy Dobrzyca, która stwierdza co następuje:

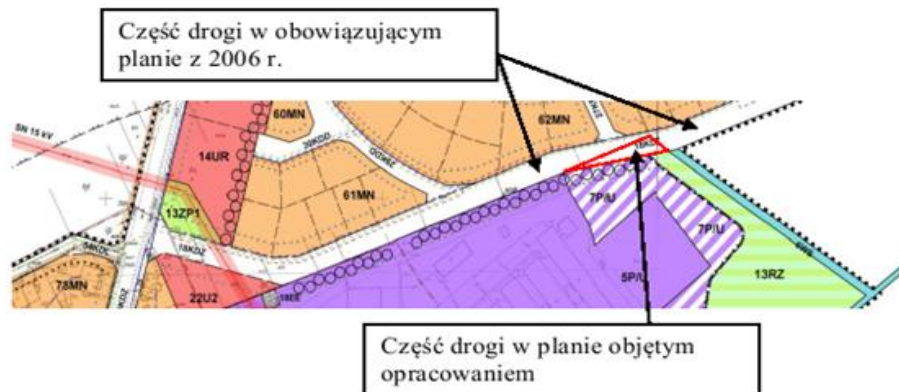
**Uwagi wniesione dnia 04.11.2016 r.:**

**Uwaga nr 1**

**Przedmiot uwagi** „Zakres ww. projektu planu powinien być poszerzony o teren opracowana projektu o przebieg drogi KDZ. ...”

**sposób rozstrzygnięcia uwagi: nie uwzględniono uzasadnienie:**

W niniejszym planie widnieje tylko część drogi KDZ, ze względu na to, iż cały przebieg ww. drogi jest ustalony w obowiązującym mpzp Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca uchwalony uchwałą Nr XXXVII/210/06 z dnia 23 października 2006 r. Ze względu na to, iż uchwała o przystąpieniu do planu dot. ul. Krotoszyńskiej została podjęta po granicach działek ewidencyjny – część drogi znalazła się w zakresie opracowania, stąd nastąpiła konieczność wprowadzenia zapisów dla tej części drogi. W połączeniu ustaleń tych dwóch planów ww. droga tworzy spójny układ komunikacyjny o tych samych ustaleniach i jest obowiązującym prawem miejscowym o takim samym statusie prawnym. Nie ma więc konieczności poszerzania planu o dodatkowe tereny, ponieważ zapisy w miejscowych planach będą identyczne. Przyjęte rozwiązania komunikacyjne są wystarczające dla prowadzonej działalności. Obrazuje to poniższy rysunek:



W związku z powyższym nie uwzględniono uwagi.

#### Uwaga nr 2

##### Przedmiot uwagi

*„Istnieje duże ryzyko pylenia podczas napełniania silosów paszą w przypadku dopuszczenia w projekcie ww. wysokości obiektów budowlanych takich jak silosy zbiorniki, maszty, koniny oraz innych budowli koniecznych do funkcjonowania danej działalności – ustala się do 49,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu obiektu”*

**sposób rozstrzygnięcia uwagi: nie uwzględniono uzasadnienie:**

Ustalona wysokość obiektów wymienionych w uwadze wynika z konieczności technologicznych i ekonomicznych przy tego rodzaju działalności. Nie mniej w uchwale wprowadzono zapisy obostrzające prowadzoną działalność i ograniczające jej wpływ na tereny sąsiednie takie jak m.in.:

**”§ 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 w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie będą kolidować z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej na terenach sąsiednich. Potencjalna uciążliwość obiektów musi być ograniczona do granic terenu P/U.
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 3) ustala się nakaz:
  - a) realizacji pasów zieleni izolacyjnej wysoko i niskopiennej w 50% zimozielonej w szczególności od strony zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zastosowania do celów grzewczych i technologicznych o najniższych wskaźnikach emisyjnych oraz wykorzystywać alternatywne źródła energii (np. paliwa gazowe, energia słoneczna),
  - c) rozplantowania mas ziemnych, w szczególności odłożonej warstwy humusu, dla ukształtowania terenów zieleni lub ich wywóz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
  - d) prowadzenia prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej oraz zachowanie wszelkich przepisów i norm w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
  - e) zastosowania środków technicznych i technologicznych dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami oraz właściwe rozwiązania techniczne gospodarowania wodami zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) **zapewnienia standardów akustycznych dla terenów podlegających ochronie akustycznej (istniejącej poza granicami planu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej),** poprzez zastosowanie środków technicznych, technologicznych ograniczających emisję hałasu do poziomów zgodnych z obowiązującymi przepisami,
  - g) w zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące lokalizacji, budowy i eksploatacji urządzeń infrastruktury określone w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się zakaz:
- a) lokalizacji obiektów i budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów kontenerowych będących zapleczem budowy na czas ich realizacji inwestycji oraz przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych do celów magazynowych),
  - b) składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych, powodujących odór **oraz materiałów pyłących;**
- 5) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) zagospodarowanie odpadów komunalnych musi być prowadzone w sposób zgodny z ustawą o odpadach, ustawą prawo ochrony środowiska i gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie z uwzględnieniem segregacji odpadów,
  - b) zagospodarowanie odpadów innych niż komunalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - c) sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem.
- 6) **uciążliwości dla środowiska wynikające z prowadzonej działalności muszą być ograniczone do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, co powinno wynikać z przyjętej technologii realizacji i eksploatacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi. „**

Uznaje się, że wprowadzone zapisy wprowadzone w planie są wystarczające do ochrony terenów przyległych w sposób możliwy do określenia na etapie planu miejscowego.

**W związku z powyższym nie uwzględniono uwagi.**

*Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXVI/233/2016  
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca  
z dnia 29 grudnia 2016 r.*

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca w rejonie ulicy Krotoszyńskiej” 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 2016 r. poz. 778 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: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, gazowej oraz dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz na podstawie przepisów odrębnych;
  - 3) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym prawa budowlanego, o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, dot. gospodarki komunalnej, ochrony środowiska, finansach publicznych;
  - 4) sposób realizacji inwestycji odbywać się będzie zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.
2. Określa się terminy i zasady realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje;
  - 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.
3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
  - 1) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w tym udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
  - 2) dopuszcza się współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.inn.:
    - a) dotacji unijnych,
    - b) dotacji samorządu powiatu i województwa,
    - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

- d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) inwestycje z zakresu budowy, przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, paliw gazowych realizowane i finansowane będą w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami (Prawo energetyczne);
  - 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie budowy, rozbudowy, ew. przebudowy kanalizacji, sieci wodociągowej będzie zgodne z obowiązującymi przepisami (ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków) lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami;
  - 5) zadania w zakresie budowy/przebudowy 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.