



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 stycznia 2025 r.

Poz. 715

UCHWAŁA NR X/56/2024 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 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), 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) a także w związku z uchwałą nr XL/396/2023 Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap II, 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 oraz w skali 1:1000, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap II”, stanowiące załączniki 1-12, będące integralną częścią planu miejscowego.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 (obr. Czarnuszka) – rysunek planu,
- 2) załącznik nr 2 (obr. Fabianów) – rysunek planu,
- 3) załącznik nr 3 (obr. Gustawów) – rysunek planu,
- 4) załącznik nr 4 (obr. Karminiek) – rysunek planu,
- 5) załącznik nr 5 (obr. Karminiec) – rysunek planu,
- 6) załącznik nr 6 (obr. Koźminiec) – rysunek planu,

- 7) załącznik nr 7 (obr. Lutynia) – rysunek planu,
- 8) załącznik nr 8 ark. 1 (obr. Miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 9) załącznik nr 8 ark. 2 (obr. Miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 10) załącznik nr 8 ark. 3 (obr. Miasto Dobrzyca) – rysunek planu,
- 11) załącznik nr 9 ark. 1 (obr. Polskie Olędry) – rysunek planu,
- 12) załącznik nr 9 ark. 2 (obr. Polskie Olędry) – rysunek planu,
- 13) załącznik nr 10 (obr. Strzyżew) – rysunek planu,
- 14) załącznik nr 11 (obr. Trzebin) – rysunek planu,
- 15) załącznik nr 12 (obr. Trzebową) – rysunek planu,
- 16) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego – załącznik nr 13,
- 17) 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 14,
- 18) załącznik nr 15 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. Ilekroć 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 1-9,11-12 do niniejszej uchwały oraz rysunek sporządzony w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 10 do niniejszej uchwały;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – 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 strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) granica strefy B ochrony konserwatorskiej;
- 7) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskie oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej;
- 8) granica obszaru chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków–Rochy;
- 9) granica zespołu stanowisk archeologicznych;
- 10) stanowiska archeologiczne;
- 11) ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej,
- 12) napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 2x400 kV wraz z pasami technologicznymi;
- 13) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN-15kV wraz z pasami technologicznymi;
- 14) wymiarowanie.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunkach planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MNW-U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone na rysunkach planu symbolem MN-U;
- 5) tereny usług oznaczone na rysunkach planu symbolem U;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji oznaczone na rysunku planu symbolem US;
- 7) teren usług sportu i rekreacji lub wód oznaczony na rysunku planu symbolem US-WS;
- 8) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunkach planu symbolem RZM;
- 9) tereny usług lub produkcji oznaczone na rysunkach planu symbolem U-P;
- 10) tereny zieleni naturalnej oznaczonych na rysunkach planu symbolem ZN;
- 11) tereny dróg zbiorczych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDZ;
- 12) tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDL;
- 13) tereny dróg dojazdowych oznaczonych na rysunkach planu symbolem KDD;
- 14) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunkach planu symbolem KR;
- 15) 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,
- 2) dopuszcza się stosowanie naczółków, lukarn, okien dachowych, zadaszeń drzwi wejściowych o dowolnych spadkach połąci 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) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości co najmniej 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) przy projektowaniu zagospodarowania terenu jak i obiektów kubaturowych należy likwidować bariery architektoniczne i techniczne oraz stosować rozwiązania zgodnie z zasadami projektowania uniwersalnego;
- 6) 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) dla terenów: 6MNW, 7MNW, 9MNW, 12MNW, 1MNW-U położonych w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy” obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach,
- 2) dla terenu 6MNW położonego w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskie oraz w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej – obowiązuje nakaz przestrzegania regulacji zawartych w obowiązujących przepisach, jak również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 3) w granicach opracowania planu na terenie 3U-P znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej w granicach której obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego zakresu łączności publicznej,
 - b) obiektów i urządzeń w zakresie zaopatrzenia terenów w niezbędną komunikację oraz infrastrukturę techniczną,
 - c) istniejącej zabudowy, której działalność już wymaga oceny oddziaływania na środowisko oraz aktualnie zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- d) ustaleń dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 6) 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 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) obowiązują standardy akustyczne określone przepisami odrębnymi:
 - dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-U, MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów oznaczonych symbolami RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami US-WS i US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - 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;
- 7) 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 strefy „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej wyznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zachowanie historycznego układu przestrzennego,
 - b) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej tkanki miejskiej w zakresie: wysokości i sposobu wykończenia elewacji oraz formy zadaszenia,
 - c) w przypadku prowadzenia robót budowlanych przy obiektach lub na obszarach ujętych w gminnej ewidencji zabytków gminy Dobrzyca obowiązują ograniczenia i procedury postępowania określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - d) w granicach stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych;
- 2) w granicach planu występują stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - AZP/64-34/29, punkt osadniczy, kultura przeworska (okres wpływów rzymskich); osada, wczesne średniowiecze; osada wiejska, późne średniowiecze,
 - AZP/64-34/30, cmentarzysko, kultura łużycka (IV-V EB),
 - AZP/65-35/50, ślad osadniczy, kultura przeworska; ślad osadniczy, późne średniowiecze,
 - AZP/65-35/66, ślad osadniczy, wczesne średniowiecze; ślad osadniczy,
 - późne średniowiecze
 - AZP/65-35/14, cmentarzysko, kultura łużycka (HD),
 - AZP/65-35/52, punkt osadniczy, kultura przeworska,
 - AZP/64-34/15, punkt osadniczy, okres wczesnego (III okr.) i późnego średniowiecza;
- 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:

- 1) jako tereny przestrzeni publicznej ustala się drogi i ulice publiczne oraz place w liniach rozgraniczających, tereny przyległe do dróg i ulic publicznych pomiędzy linią rozgraniczającą dróg i ulic, a ustaloną linią nieprzekraczalną zabudowy;
- 2) w pasie dróg /ulic/ 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 zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego.

§ 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) w granicach poszczególnych nieruchomości nakazuje się lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Obowiązują następujące, minimalne ilości miejsc postojowych oraz sposób ich realizacji:

a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej – co najmniej 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) dla usług oraz usług rzemiosła – minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,

c) dla terenów usług i rekreacji oraz dla terenów usług i rekreacji lub wód – minimum 4 miejsca postojowe,

d) dla obiektów usługowych, produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej oraz min. 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,

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,

- zapewnienie 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,

- lub zgodnie z rysunkiem planu;

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 lub obiektów podlegających ochronie w myśl ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami – zgodnie z §6;
- 2) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenu 6MNW w obszarze Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskie oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) ustala się nakaz przestrzegania wszelkich regulacji związanych z położeniem terenów: 6MNW, 7MNW, 9MNW, 12MNW, 1MNW-U w obszarze chronionego krajobrazu „Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1U-P, 12MNW, 5RZM, US-WS 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. oraz teren 21MNW obejmuje koncesja 12/2021/Ł na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Krotoszyn” ważna do 30.11.2051 r. Nie ustala się żadnych zakazów, nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;
- 5) na obszarze objętym niniejszym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 5U, 6U, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, KDZ, 2KDD, 3KDD, 1WS, 2WS, 3WS, US położone są na terenie krajobrazu priorytetowego KOD - 30-318.12-166 ujętego w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku.

§ 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 symbolem MN-U:
 - dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej 12,0 m,
 - dla zabudowy szeregowej 7,5 m;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MN – 16 m,
 - c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MNW, MNW-U – 18,0 m,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: U, US, U-P – 16 m,
 - e) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem RZM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) 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 MN, MN-U:
 - dla zabudowy wolnostojącej 600 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej 350,0 m²,
 - dla zabudowy szeregowej 200,0 m²;
 - b) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: MNW, MNW-U – 600,0 m²,

- c) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolami: U, US, U-P – 800,0 m²,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunkach planu symbolem RZM – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dla pozostałych terenów – nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65⁰ do 90⁰;
- 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 przesyłowej 400 kV – 28,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
 - b) napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – 7,0 m od osi linii elektroenergetycznej,
- 2) w pasach technologicznych, o których mowa w lit. a, obowiązują:
- a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi tj.:
 - zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
 - zakaz lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
 - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
 - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
 - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16 metrów od osi w obu kierunkach,
- 3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt. 1 lit. b, obowiązują:
- a) zakaz lokalizacji wszelkich budynków, budowli takich jak maszty,
 - b) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej oraz sytuowania instalacji fotowoltaicznych,
 - c) nakaz uzgodnienia warunków lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii;
- 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 przypadku realizacji dojazdów, o których mowa w § 8 obowiązują następujące ustalenia:
- a) minimalna szerokość pasa dojazdu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 2) 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;
- 3) 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,
 - dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) z obowiązkiem ich wywozu do oczyszczalni ścieków przez upoważnione podmioty lub przydomowych oczyszczalni ścieków wykonanych i eksploatowanych zgodnie z obowiązującymi 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 na teren własny nieutwardzony zgodnie z przepisami odrębnymi, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub gromadzenie w zbiornikach na deszczówkę, biorąc pod uwagę spowolnienie tempa spływu do odbiornika i naturalne oczyszczenie, zastosowanie rozwiązań ułatwiających przesiąkanie do gruntu, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych. Dopuszcza się możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
 - 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) 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 6 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 2024 r. poz. 1130), dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MNW, MNW-U, MN-U, U, US, U-P, US-WS, RZM w wysokości 30%, dla pozostałych terenów 0,1%.

Rozdział 3.

Szczegółowe przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RZM, 2RZM (obręb Czarnuszka), 4RZM (obręb Karminiek), 5RZM (obręb Karminiec), 6RZM (obręb Lutynia), 7RZM (obręb Trzebin) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: 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, zieleń;
- 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 o powierzchni użytkowej do 100 m² spełniające przesłanki art. 12b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub jako funkcje wbudowaną,
 - lokalizację funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - hodowlę i produkcję zwierzęcą,
 - zabudowa zagrodowa nie może mieć charakteru zabudowy fermowej wymagającej opracowania raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko,
 - składowanie odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - realizację zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych – nie wyższa niż 10 metrów,
 - b) garaży na maszyny rolnicze – nie wyższa niż 12 metrów,
 - c) pozostałych garaży – nie wyższa niż 8 metrów,
 - d) budynków niemieszkalnych – nie wyższa niż 14 metrów,
 - e) budowli – nie wyższa niż 20 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 połąci:
 - 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) na terenie 1RZM, 2RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM ustalenia dot. ochrony zespołów stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenie 6RZM ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały
 - c) na terenie 6RZM pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) organizowanie miejsc postojowych 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.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3RZM (obręb Gustawów) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: 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 o powierzchni użytkowej do 100 m² spełniające przesłanki ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych lub jako funkcje wbudowaną,
 - lokalizacja funkcji uzupełniających pod warunkiem, że nie będą wymagały zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi,

b) zakazuje się:

- hodowli i produkcji zwierzęcej,
- składowania odchodów zwierzęcych na szczelnych płytach gnojowych, odprowadzenie płynnych odchodów zwierzęcych do zbiorników dostosowanych do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,

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

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

4) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych – nie wyższa niż 10 metrów,
- b) garaży na maszyny rolnicze – nie wyższa niż 12 metrów,
- c) pozostałych garaży – nie wyższa niż 8 metrów,
- d) budynków niemieszkalnych – nie wyższa niż 14 metrów,
- e) budowli – nie wyższa niż 20 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 zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- b) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- 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) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN (obręb miasto Dobrzyca), 2MN (obręb Strzyżew) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, 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, zieleni;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w pkt 1), musi zajmować co najmniej 55% powierzchni użytkowej obiektów budowlanych usytuowanych na terenie działki budowlanej,

- b) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - c) dopuszcza się:
 - budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - budynki gospodarcze jednokondygnacyjne o powierzchni do 100 m²,
 - nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej jako funkcja wbudowana zgodnie z przepisami,
 - d) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 2;
- 6) wysokość budowli nie wyższa niż 10 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometrię dachów:
- a) płaskie,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci:
 - 20° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dopuszcza się przekrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - 12° do 45° dla pozostałych budynków;
- 8) obowiązują:
- a) na terenie 2MN ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 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.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW (obręb Fabianów), 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW (obręb Gustawów), 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW (obręb Karminek), 12MNW (obręb Koźminiec), 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW (obręb Lutynia), 20MNW, 21MNW (obręb Polskie Olędry), 22MNW (obręb Trzebowa) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwe funkcje działalności gospodarczej, 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, zieleni;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojące,
 - b) dopuszcza się:
 - budynki gospodarcze jednokondygnacyjne o powierzchni do 50 m²,

- budynki gospodarcze jako wolnostojące,
 - budynki garażowe jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - funkcję nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowaną,
- c) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
- d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie wyższa niż 10,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 8,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2;
- 6) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
- a) płaskie,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 12° do 45° dla pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 8) obowiązują:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - c) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - d) na terenach 1MNW - 11MNW, 13MNW–19MNW, 22MNW ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
 - e) na terenie 14MNW, 18MNW, 19MNW, 22MNW ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - f) ustalenia dla terenu 6MNW dotyczące Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 Dąbrowy Krotoszyńskiej zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - g) ustalenia dla terenu 6MNW, 7MNW, 9MNW, 12MNW dotyczące obszaru chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskiej Baszków–Rochy oraz Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 Uroczyńska Płyty Krotoszyńskiej zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - h) dla terenów: 2MNW, 3MNW, 4MNW, 15MNW, 17MNW pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - i) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW-U, 2MNW-U (obręb Karminek) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa działalność gospodarcza, 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, zieleni;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) realizacja budynków:
 - mieszkalnych jako wolnostojące,
 - budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - jako jedno lub wielofunkcyjne,
 - handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie wyższa niż 12,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 3;
- 6) wysokość budowli nie wyższa niż 15 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
- a) płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci:
 - 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 12° do 45° dla pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 8) obowiązują:
- a) na terenach 1MNW-U i 2MNW-U ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenie 1MNW-U ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - c) ustalenia dla terenu 1MNW-U dotyczące obszaru chronionego krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskiej Baszków–Rochy zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) miejsca postojowe 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.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U (obręb miasto Dobrzyca) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: nieuciążliwa działalność gospodarcza, 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, zieleni;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) realizacja budynków:

- gospodarczych jako wolnostojące,
 - usługowych i garażowych jako wolnostojące lub jako funkcja wbudowana,
 - jako jedno lub wielofunkcyjne,
 - handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- b) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,0,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie wyższa niż 9,0 m, a w przypadku zabudowy z dachami płaskimi do 7,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 5,0 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych wraz z poddaszem użytkowym nie większa niż 3;
- 6) wysokość budowli nie wyższa niż 9,0 metrów, z wyjątkiem urządzeń i obiektów inwestycji publicznych z zakresu łączności publicznej;
- 7) geometrię dachów – dopuszcza się dachy:
- a) płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych,
 - b) lub jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci:
 - 30° do 45° dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - 12° do 45° dla pozostałych budynków,
 - c) dopuszcza się przekrycie 20% powierzchni dachu w inny sposób;
- 8) obowiązują:
- a) ustalenia dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 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) miejsca postojowe 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.
7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P (obręb miasto Dobrzyca) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, magazyny energii, dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zielen;
 - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym elektrowni słonecznych oraz biogazowni, o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
 - d) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych, w tym buforowych i retencyjnych;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) lokalizacja obiektów produkcji przemysłowej, składów i magazynów, silosów,
 - b) lokalizacja obiektów usługowych,
 - c) lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) lokalizacja budynków jedno i/lub wielofunkcyjnych,
 - h) obowiązuje zastosowanie paneli fotowoltaicznych posiadających warstwę antyrefleksyjną, pokrywającą szklaną warstwę panelu;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 15 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem pkt. 7;
 - 5) maksymalną wysokość budynków lub ich części nieprzeznaczonych na pobyt ludzi – 50 m do najwyższego punktu dachu;
 - 6) maksymalną wysokość budowli i urządzeń – 50 m do najwyższego punktu budowli lub urządzeń;
 - 7) zwiększenie wysokości określonej w pkt 6) jest możliwe dla urządzeń technicznych związanych z technologią produkcji z zaleceniem zabudowy tych urządzeń, jeśli miałyby być umieszczone na dachu obiektu,
 - 8) geometrię dachów: dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°; w uzasadnionych przypadkach dla budynków związanych z produkcją dopuszcza się inną geometrię dachu, dostosowaną do przyjętej technologii,
 - 9) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące napowietrznych linii elektroenergetycznych 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.
8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P (obręb miasto Dobrzyca) ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, 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 budowę zbiorników wodnych na potrzeby ochrony przeciwpożarowej oraz zbiorników wodnych, w tym buforowych i retencyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - d) intensywność zabudowy: 0,01 – 1,2,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - g) lokalizacja budynków jedno i/lub wielofunkcyjnych,
 - 4) wysokość zabudowy – do 15,0 m,

5) geometrię dachów: dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°; w uzasadnionych przypadkach dla budynków związanych z produkcją dopuszcza się inną geometrię dachu, dostosowaną do przyjętej technologii;

6) obowiązują:

- a) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych 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.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P (obręb miasto Dobrzyca), ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług lub produkcji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, 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 lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenów: 3U-P – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów: 4U-P, 5U-P, 6U-P – 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów: 3U-P – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów: 4U-P, 5U-P, 6U-P – 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) lokalizacja budynków jedno i/lub wielofunkcyjnych,

4) wysokość zabudowy – do 9,0 m;

5) geometria dachów: dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°; w uzasadnionych przypadkach dla budynków związanych z produkcją dopuszcza się inną geometrię dachu, dostosowaną do przyjętej technologii;

6) obowiązują:

- a) na terenach 3U-P ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- b) na terenie 3U-P ustalenia dotyczące strefy bezpośredniej ochrony ujęć wody zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- c) na terenie 3U-P pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
- f) organizowanie miejsc postojowych 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.

10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U (obręb Fabianów), 2U (obręb Karminiek), 3U (obręb Lutynia), 4U, 5U (obręb miasto Dobrzyca) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: istniejąca zabudowa mieszkaniowa, 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) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
 - c) budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) wyłącznie na terenie 3U dopuszcza się usługi rzemiosła,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% powierzchni działki budowlanej,
 - g) realizacja budynków gospodarczych jako wolnostojące,
 - h) dopuszcza się budynki garażowe jako wolnostojące i wbudowane,
 - i) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,75;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 10,0 m, liczba kondygnacji nie więcej niż 2,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 6,0 m; liczba kondygnacji nie więcej niż 1;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
 - a) na terenach 1U, 2U, 3U ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) na terenie 3U ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - c) ustalenia dla terenów 5U dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) organizowanie miejsc postojowych 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.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U (obręb miasto Dobrzyca) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: 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) obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw,
 - b) budynki handlowe o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,2;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków funkcji podstawowej nie wyższa niż 6,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków – nie wyższa niż 4,0 m;
- 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu do 45°;
- 6) obowiązują:
- a) ustalenia dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 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.
12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym usługi gastronomii i handlu, obiekty wypoczynkowe, obiekty i urządzenia o charakterze turystycznym, budynki gospodarcze i garażowe, dojścia i dojazdy, ścieżki pieszo-rowerowe, miejsca postojowe, parkingi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleni;
 - 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane dla osób niepełnosprawnych,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 30% powierzchni działki budowlanej bez zieleni parkowej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej,
 - 4) wysokość zabudowy: wysokość zabudowy nie wyższa niż 12 metrów;
 - 5) geometrię dachów: dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°, dla budynków o funkcji podstawowej również dachy kopułowe;
 - 6) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 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.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US-WS (obręb Trzebowa) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drobne usługi służące do obsługi funkcji podstawowej, w tym usługi gastronomii i handlu, dojścia i dojazdy, ciągi pieszo - jezdne, miejsca postojowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury, zieleń;
- 3) dopuszcza się:
 - a) budowę nowych stawów,
 - b) w razie konieczności przebudowę, przekrycie lub skanalizowanie rowów przy zachowaniu wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - c) budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - d) realizację mostów, kładek, pomostów itp.,
 - e) realizację budynków i budowli niezbędnych do obsługi danej funkcji i zagospodarowania terenu,
 - f) realizację wiat, altan,
 - g) dopuszcza się usługi gastronomii i handlu do 50 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dopuszcza się zachowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania terenu, remonty, modernizacje, przebudowy, rozbudowy i zmiany przeznaczenia istniejących obiektów, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i obiekty bezwzględnie dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) intensywność zabudowy: 0,01 – 0,8,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej,
- 5) liczbę kondygnacji - jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalną wysokość budynków, w tym wiat i altan – 5,0 m,
- 7) ustalenia w pkt 5) nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy je lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi, biorąc również pod uwagę charakter zagospodarowania danej przestrzeni,
- 8) geometrię dachów: płaskie; jedno -, dwu- lub wielospadowe, o pochyleniu połaci w przedziale od 12° do 45°. Dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachów w inny sposób;
- 9) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) ustalenia dotyczące stanowiska archeologicznego zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - c) ustalenia dotyczące strefy „B” ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - d) pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - f) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - g) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,

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

14. Dla teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZN (obręb Dobrzyca) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki, dojścia i dojazdy, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, miejsca postojowe, urządzenia terenowe i obiekty małej architektury;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu: nie dopuszcza się zabudowy;
- 4) obowiązują:
 - a) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ (obręb Dobrzyca) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL (obręb Dobrzyca) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg lokalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD (obręb Dobrzyca), 3KDD (obręb Trzebowa) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje podstawowe, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura, infrastruktura techniczna w pasie drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązują:
 - c) dla terenu 2KDD ustalenia dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - d) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1KR (obręb miasto Dobrzyca), 2KR (obręb Gustawów), 3KR (obręb Lutynia) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń komunikacyjna, miejsca postojowe, ścieżki rowerowe, mała architektura;

3) obowiązują:

- a) dla terenów 2KR, 3KR ustalenia dotyczące strefy zespołu stanowisk archeologicznych zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS (obręb Dobrzyca) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty małej architektury, zielen, miejsca postojowe;
- 3) następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - e) budowa urządzeń wodnych, urządzeń melioracji, urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą,
 - f) realizacja mostów, kładek, pomostów itp.;
 - g) nie dopuszcza się nowej zabudowy,
 - h) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się,
- 4) obowiązują:
 - a) ustalenia dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
 - b) przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały.

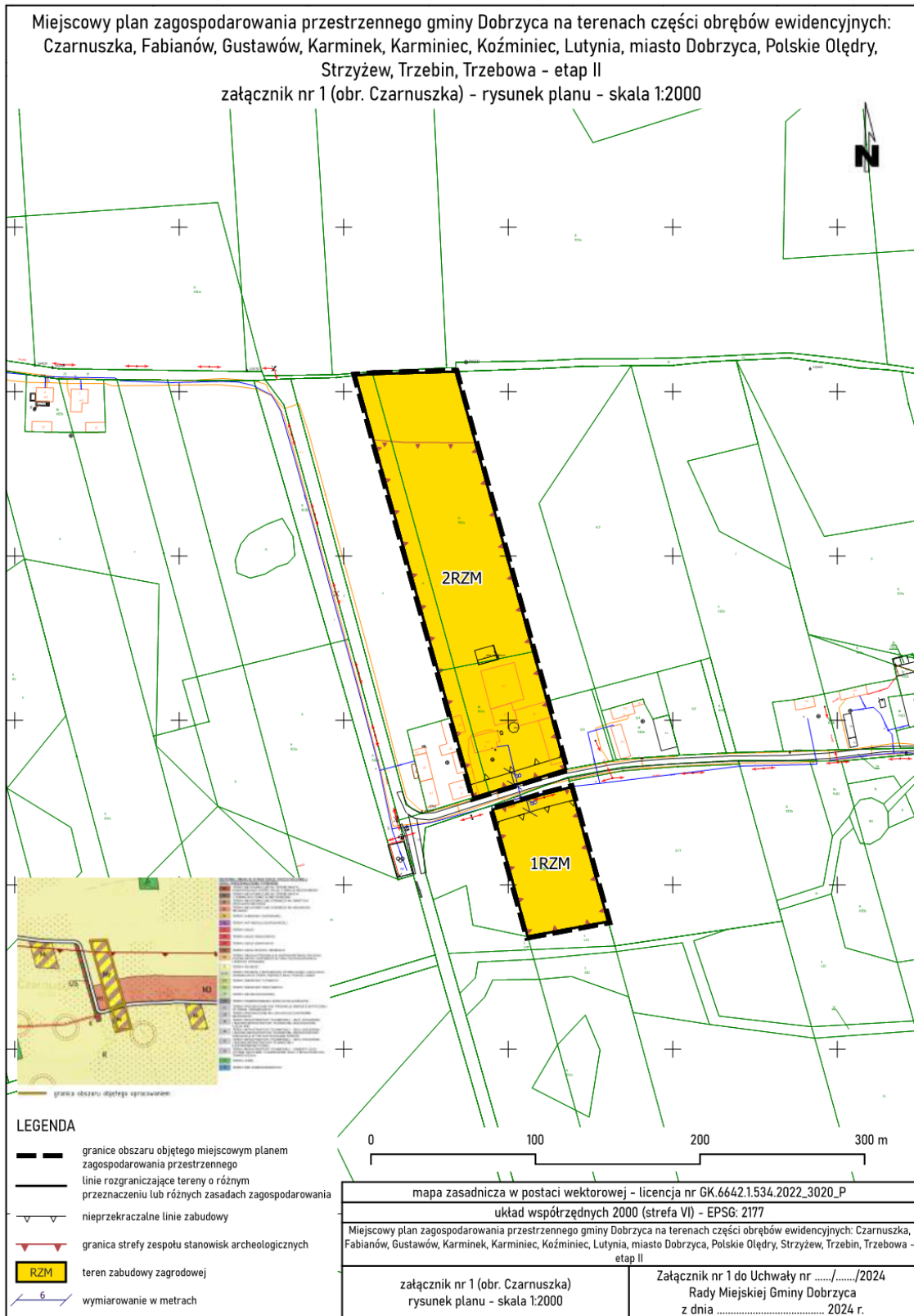
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 16. Tracą moc obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

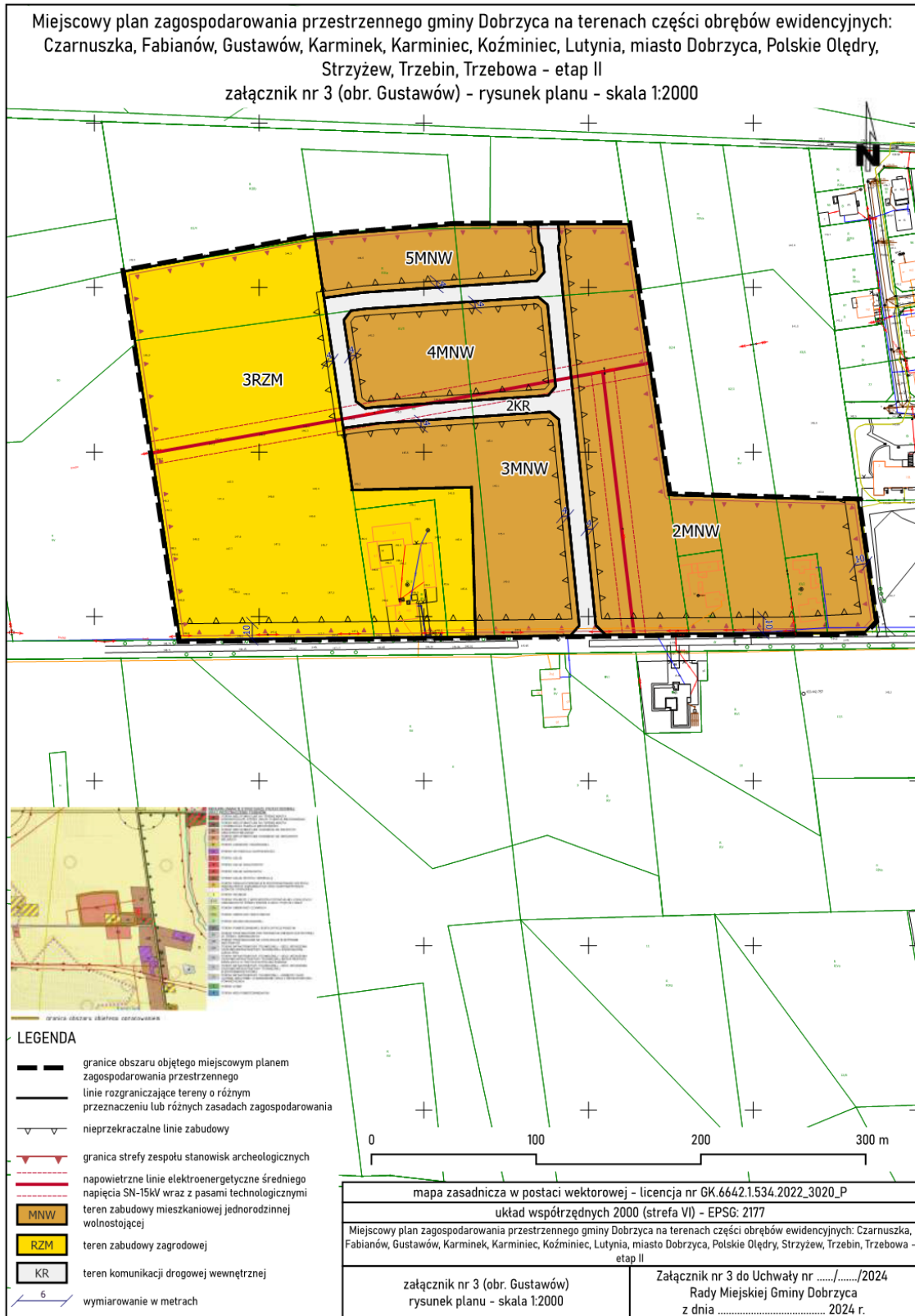
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

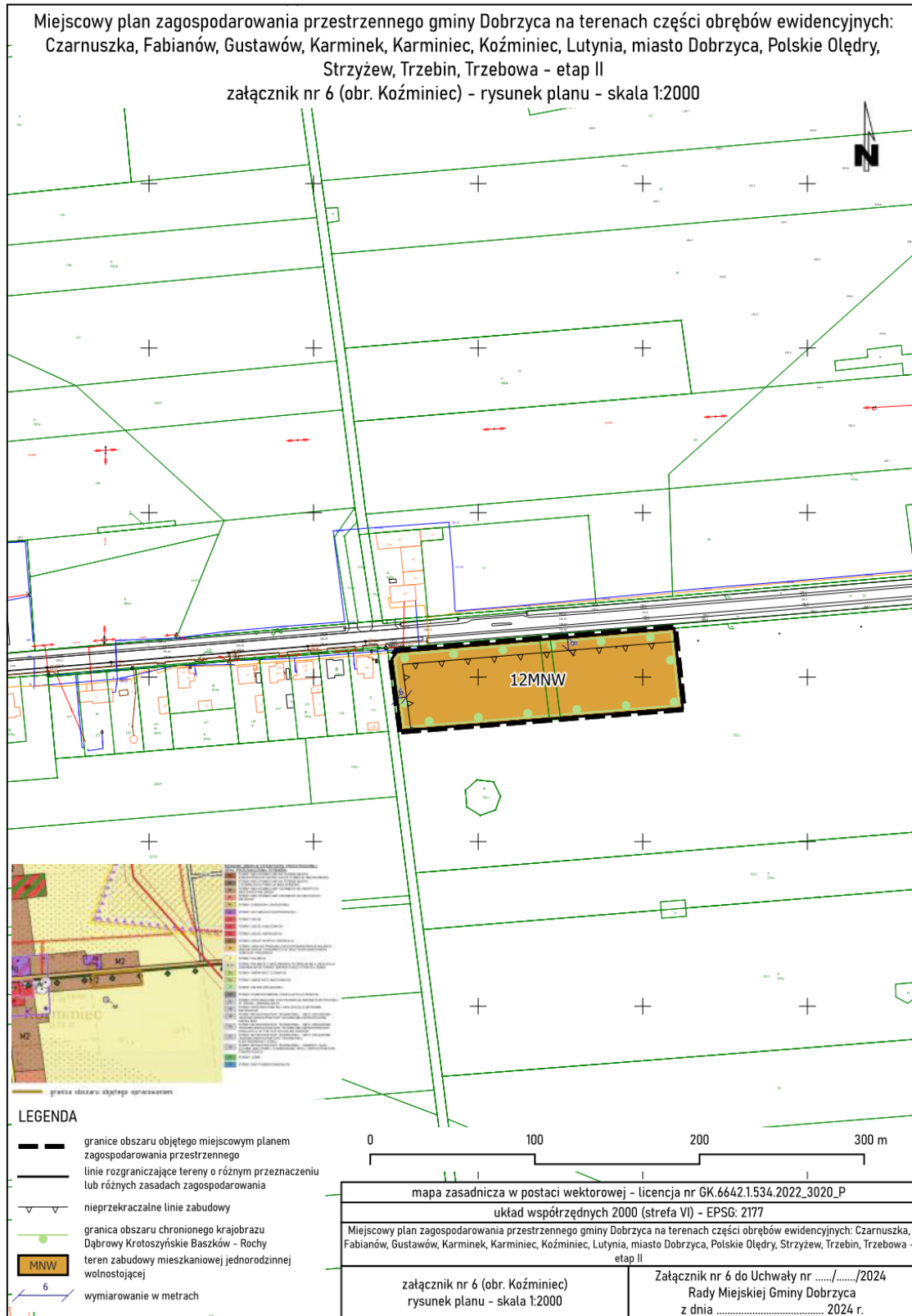
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

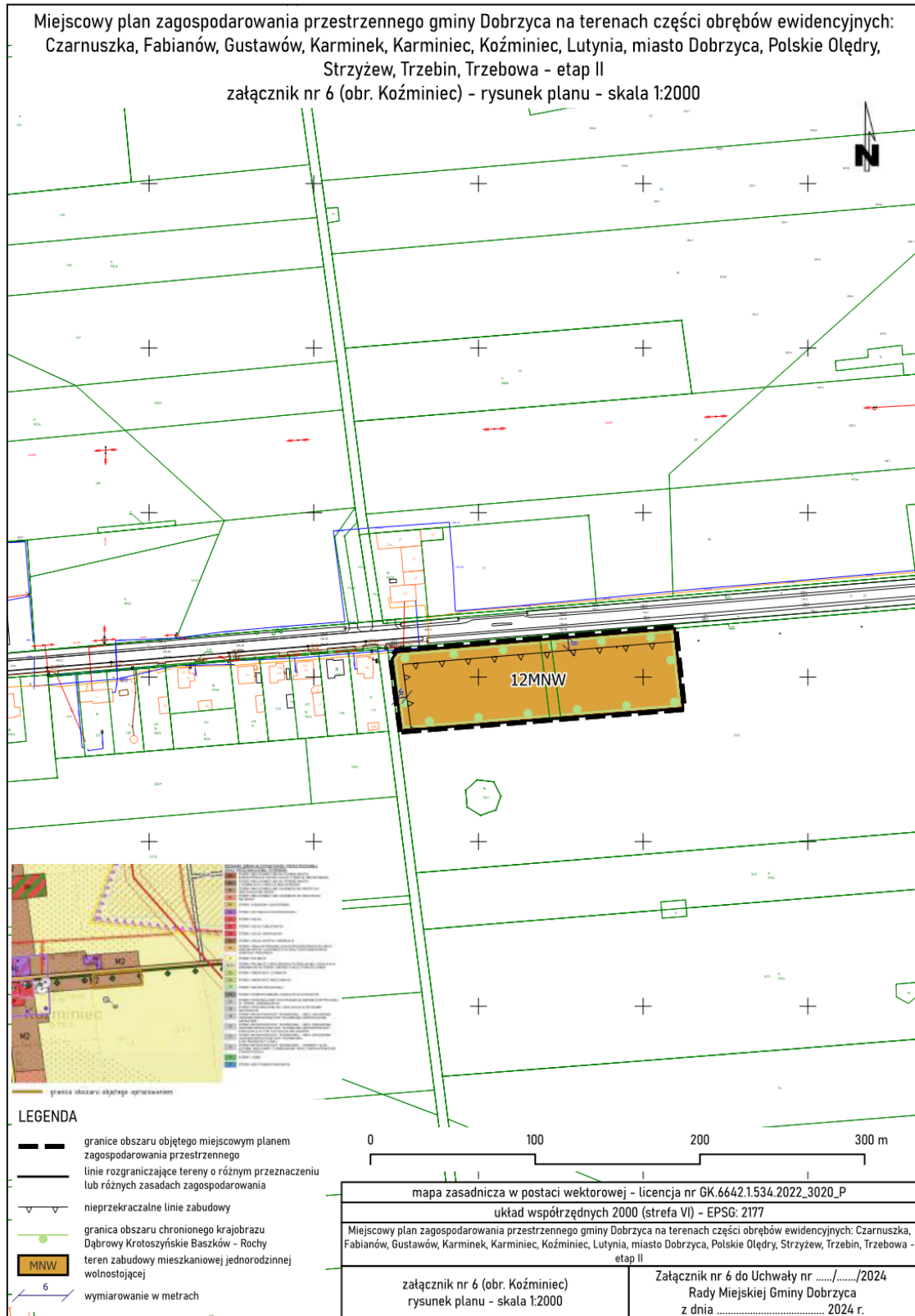
Przewodnicząca
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
(-) Lidia Parysek

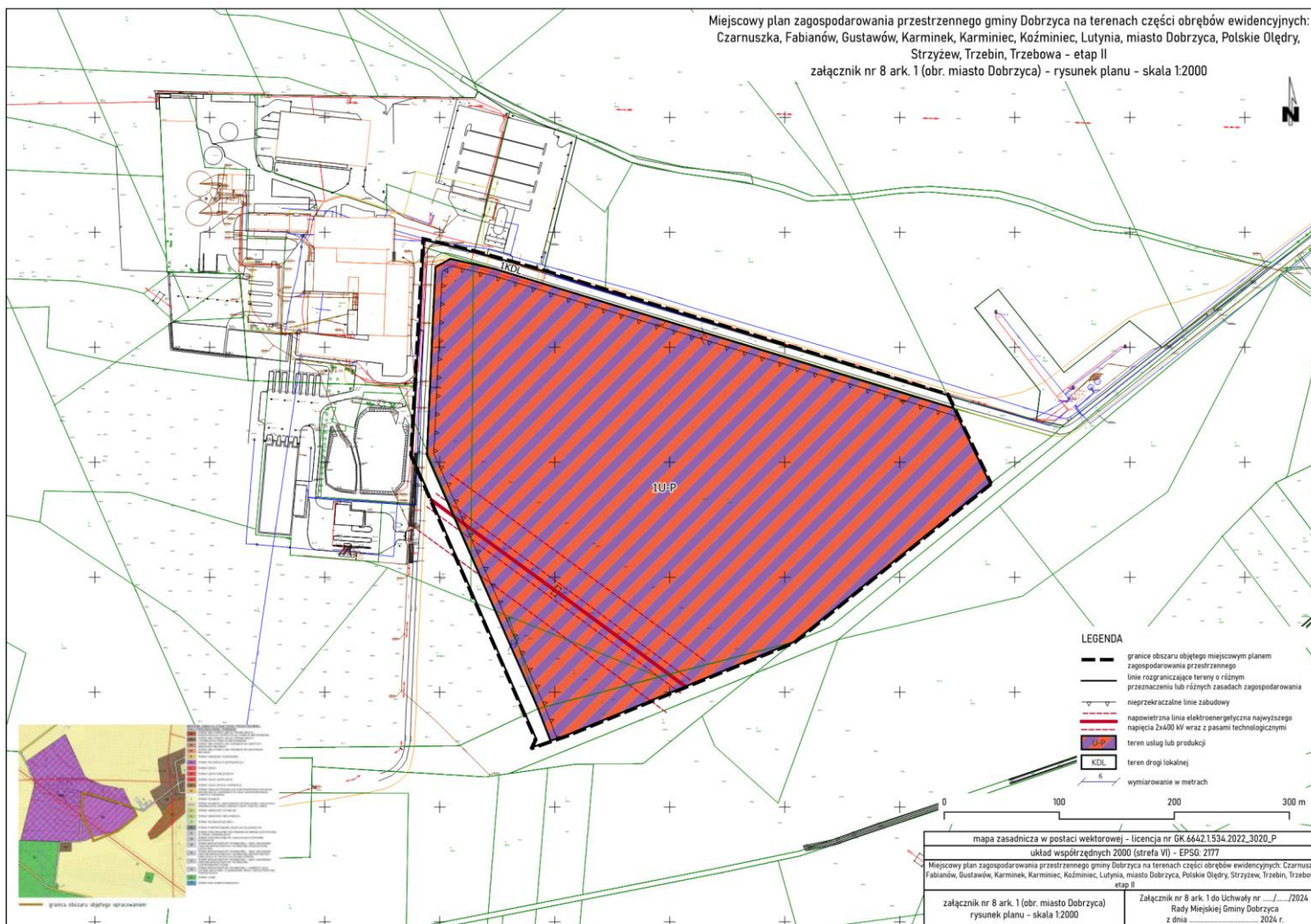


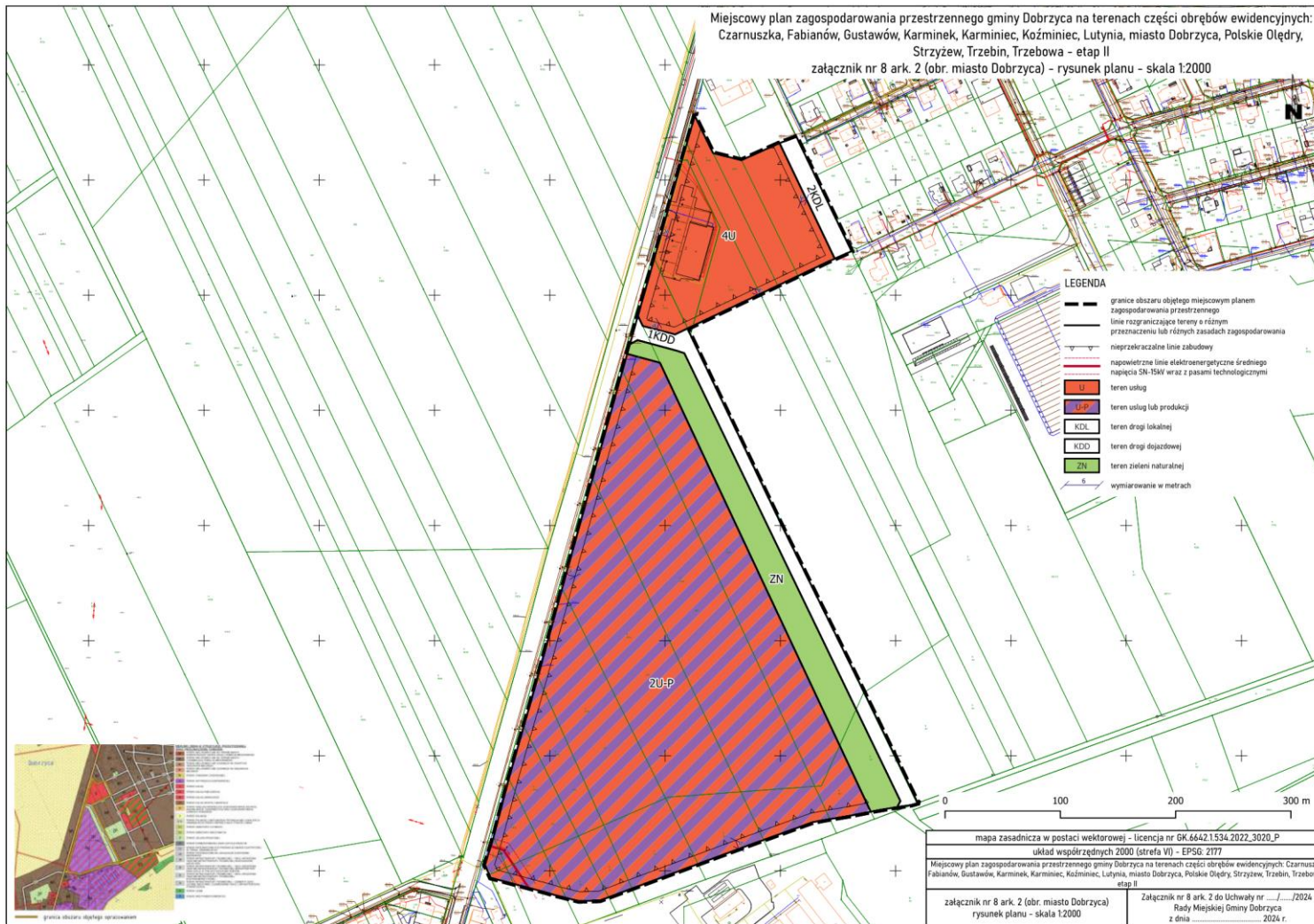


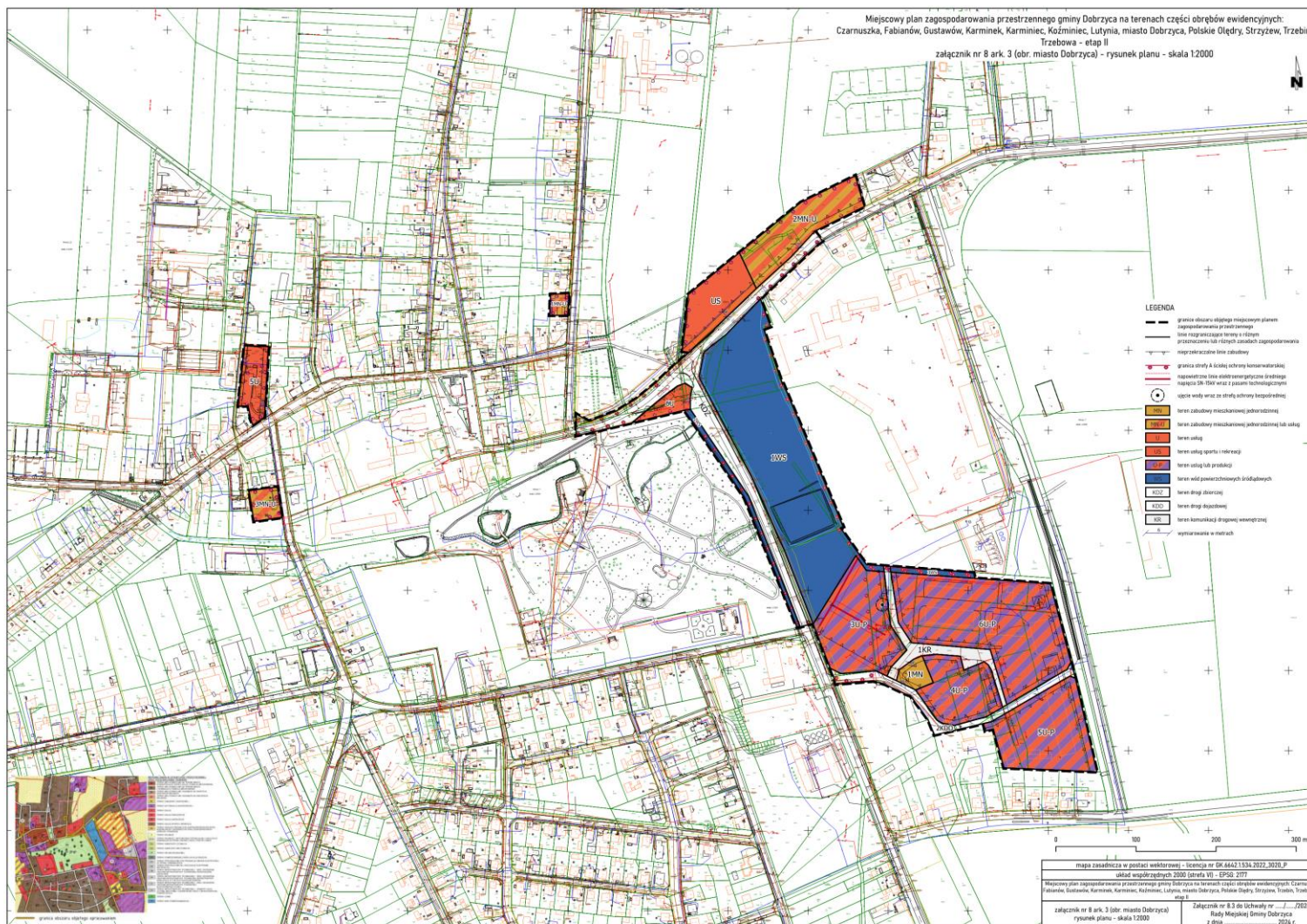






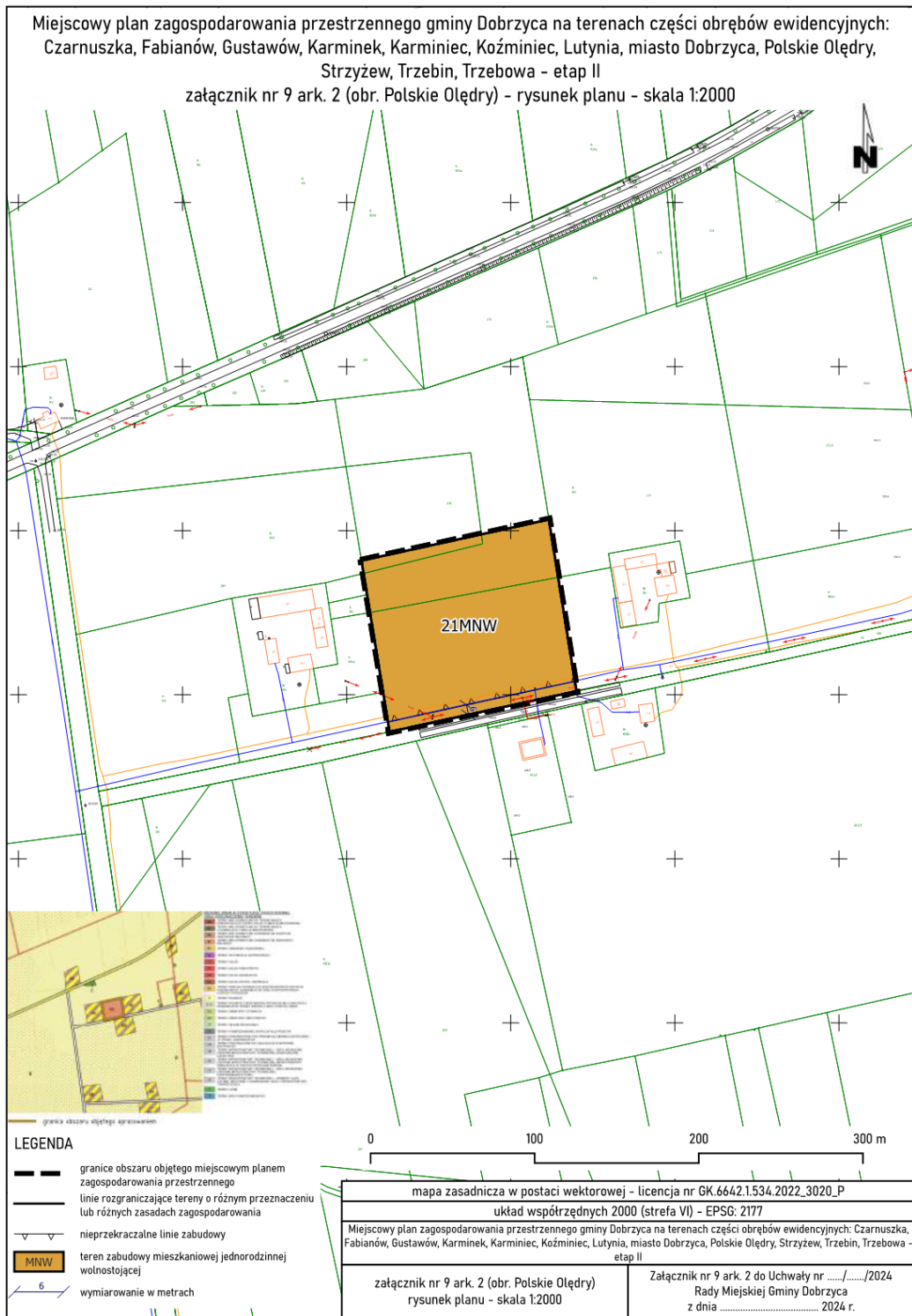


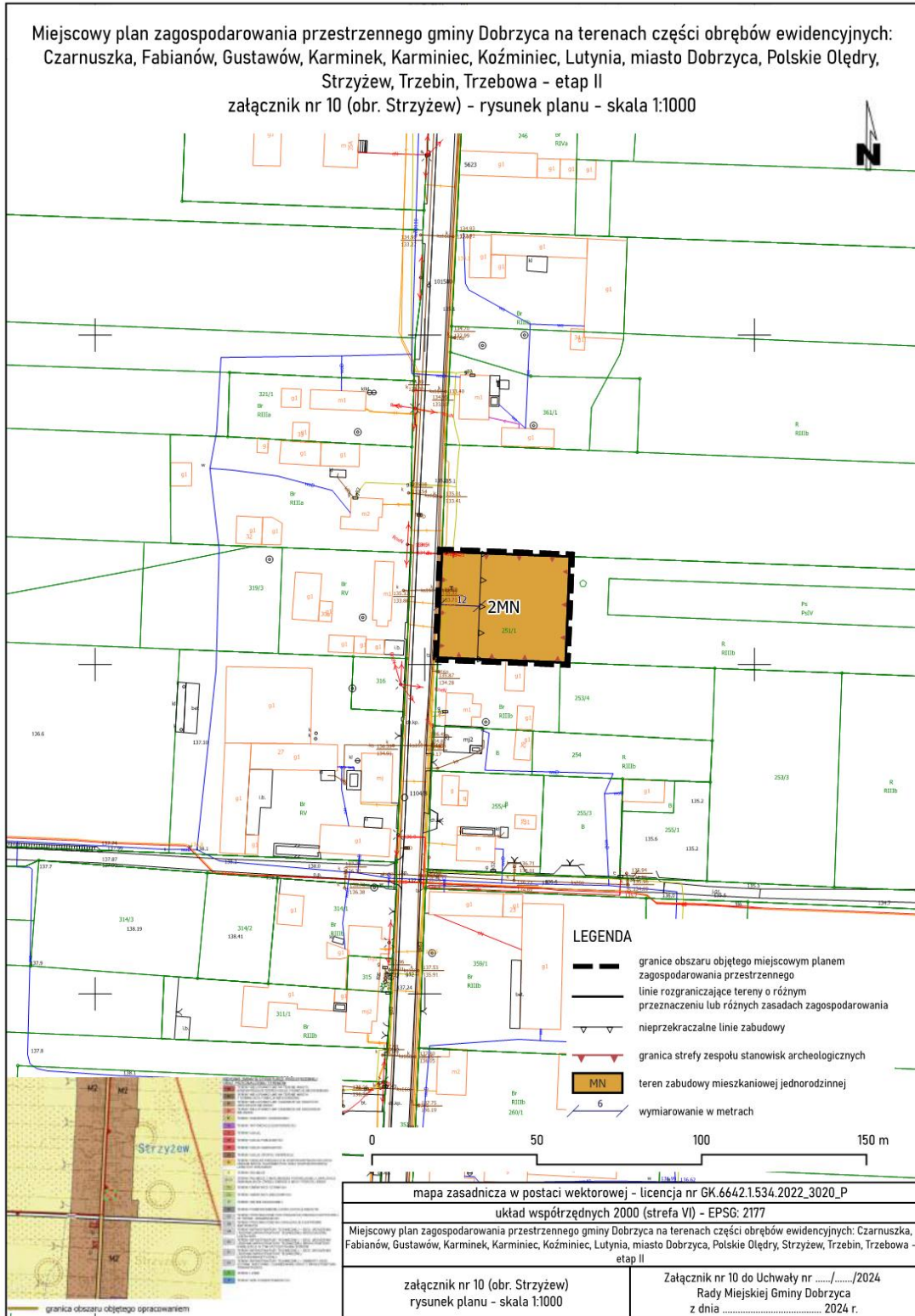




Załącznik Nr 9.1
do uchwały Nr X/56/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 30 grudnia 2024 r.











Załącznik Nr 13
do uchwały Nr X/56/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 30 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 30 grudnia 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap II.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska Gminy Dobrzyca, stwierdza i rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap II

został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie, w terminach: od 05 lutego 2024 r. do 28 lutego 2024 r., od 18 października 2024 r. do 8 listopada 2024 r. Uwagi można było składać w terminach kolejno: do 15 marca 2024 r., do 22 listopada 2024 r.

§ 2. W wyniku dwóch wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznych, wpłynęły łącznie 4 uwagi, o treści wyszczególnionej poniżej. Wniesione uwagi zostały zamieszczone w wykazie uwag, rozpatrzone i uwzględnione w całości lub w części, przez Burmistrza Miasta i Gminy Dobrzyca.

Uwagi z wyłożenia nr 1:

1. Uwaga nr 1 - dotyczy dz. nr ew. 84/6, obręb Gustawów

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 20.02.2024:

„My mieszkańcy Karminka, Gustawowa składamy zażalenie gdzie sprawa dotyczy miejscowości Gustawów załącznik nr 3 (obr. Gustawów).

Dnia 14.02.2024 r. dowiedzieliśmy się o przekształceniu terenu zagospodarowanego na teren zagrodowy gdzie w przyszłości mają powstać kurniki.

My mieszkańcy nie wyrażamy zgody na taką inwestycję ponieważ będzie roznosił się "smród", hałas oraz zanieczyszczenia, teren ten znajduje się zbyt blisko budynków mieszkalnych. Prosimy o pilne wyjaśnienie sprawy.

Są to ulice Ostrowska, Piwna, Rybna, Polna, rejon Gustawowa.

Prosimy o wyłączenie z tego programu? produkcję zwierzęcą”

- uwagę uwzględnia się.

Uzasadnienie: Do planu wprowadzono następujące korekty – dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 3RZM wprowadzono zakaz hodowli i produkcji zwierzęcej. Uwagę uwzględniono ze względu na bliską odległość terenu od budynków mieszkalnych.

2. Uwaga nr 2 – dotyczy dz. nr ew. 82/1, 82/4, obręb Gustawów

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 20.02.2024:

„Uwaga do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca nie zgadzam się z wytyczonym terenem mojej działki 82/1 i 82/4 w miejscowości Gustawów, chcę aby cała działka została objęta planem zagospodarowania a nie teren wyznaczony przez kogoś innego.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono, ponieważ zakres planu miejscowego został określony w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu. Na obecnym etapie procedury nie ma możliwości

powiększenia obszaru objętego planem. Zmiana granic w celu rozszerzenia obszaru objętego przedmiotowym planem wymagałaby podjęcia nowej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp.

3. Uwaga nr 3 – dotyczy dz. nr ew. 84/6 obr. Gustawów

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 06.03.2024:

„W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa etap II wnoszę następujące uwagi do projektu:

- 1) *Strona 11 pkt 2 podpkt 3) lit b) dopuszcza się budynki gospodarcze jednokondygnacyjne o pow. do 50m² - najlepiej gdyby nie było tego zapisu (z ustaleń planu wynika intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5 po co wprowadzać dodatkowe ograniczenia jeżeli i tak nie można zabudować więcej niż 50% działki);*
- 2) *Strona 11 pkt 2 podpkt 3) lit b) - funkcje nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowaną - myślę że powinno być: funkcje nieuciążliwej działalności gospodarczej jako wbudowaną lub wolnostojącą (kiedy będzie wpisane tylko wbudowaną nikt nie postawi żadnego obiektu związanego z działalnością gospodarczą jako wolnostojący np. sklepu osiedlowego czy zakładu fryzjerskiego);*
- 3) *Strona 12 pkt 4, lit b) dla pozostałych budynków - nie wyższa niż 6m - uważam że powinno być co najmniej nie wyżej niż 8m, ponieważ ogranicza to mocno dobór dachu, 6m to nie jest tak dużo;*
- 4) *Strona 12 pkt 7, lit a) dachy płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy płaskie dotyczą tylko budynków mieszkalnych - nie postawisz budynku gospodarczego czy garażu z dachem płaskim powinni być - płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, garażowych i usługowych;*
- 5) *Strona 12 pkt 8, lit e) organizowanie miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami rozdziału 2 niniejszej uchwały - jakie są to ustalenia? Najlepiej jak by było 1-2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny i 1 miejsce postojowe na lokal usługowy. Jest duże prawdopodobieństwo że przy zbyt dużej intensywności miejsc postojowych nakazanych planem miejscowym nie będzie możliwości ich lokalizacji względem odległości z warunków technicznych od granic nieruchomości czy od okien na stały pobyt ludzi.”*

- uwagę uwzględnia się częściowo.

Uzasadnienie:

Ad. 1 Uwaga nieuwzględniona – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie gminy obowiązuje dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych o powierzchni do 50 m². Ograniczenie powierzchni budynków gospodarczych do 50 m² pozwala na zachowanie proporcji między zabudową mieszkalną a gospodarczą oraz zapobiega nadmiernemu zagęszczeniu zabudowy.

Ad. 2 Uwaga nieuwzględniona – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie dopuszcza się lokalizacji usług jako funkcji wolnostojącej. Plan miejscowy przewiduje możliwość realizacji działalności gospodarczej wyłącznie jako funkcji wbudowanej w budynki mieszkalne. Takie rozwiązanie ma na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości związanych z lokalizacją obiektów usługowych jako wolnostojących, które mogłyby negatywnie oddziaływać na charakter i funkcję sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

Ad. 3 Uwaga uwzględniona- do planu wprowadzono następujące korekty: w rozdziale 3, § 15, pkt 4, lit b) zmieniono wysokość dla pozostałych budynków z 6 m na 8 m.

Ad. 4 Uwaga uwzględniona- do planu wprowadzono następujące korekty: w rozdziale 3, § 15, pkt 7, lit a) płaskie dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz pozostałych budynków. Dopuszczono realizację dachów płaskich nie tylko dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ale również innych takich jak np. budynki gospodarcze czy garażowe.

Ad. 5 Uwaga nieuwzględniona – minimalna liczba miejsc parkingowych została określona w §8 pkt. 2). Proponowana zmiana mogłaby prowadzić do niedostatecznej liczby miejsc postojowych.

Uwagi z wyłożenia nr 2:

4. Uwaga nr 4 – dotyczy dz. nr ew. 881, obręb Dobrzyca

Treść uwagi złożonej na piśmie w dniu 02.08.2024:

„W związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminek, Karminiec, Koźminiec, etap II wraz z Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa prognozą oddziaływania na środowisko składam uwagę do załącznika nr 8 ark 2 (obr. Miasto Dobrzyca). Nasza działka nr 881, obręb Dobrzyca objęta jest w całości projektem planu i oznaczona symbolami 4U (tereny usług), 1KDD (tereny dróg objazdowych) oraz ZN (tereny zieleni naturalnej). W projekcie mpzp na działce przeważa przeznaczenie pod tereny dróg dojazdowych oraz tereny zieleni naturalnej. Takie przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uniemożliwia nam w przyszłości sprzedaży działki, ponieważ nikt nie będzie zainteresowany kupnem gruntów z takim przeznaczeniem w miejscowym planie. Ponadto nie wiadomo czy w przyszłości Gmina wydzieli z ww. działki grunty drogę i ją przejmie. Na dzień 25.10.2025 r. działka nr 881 w mpzp przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (65,5%), tereny dróg publicznych (12,5%), tereny zieleni urządzonej i parkowej (6,6%), tereny ciągów pieszych (1,0%), tereny usług komercyjnych (14,3%). Prawie 80% działki w obecnym planie przeznaczona jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług komercyjnych, co daje wysoką wartość gruntu. W związku z powyższym proszę o zmianę przeznaczenia na działce nr 881 pod tereny usług lub produkcji jak na sąsiedniej działce. Ponadto działki sąsiednie nr 879 i 880, obręb Dobrzyca, które również są objęte zmianą mpzp oznaczone są symbolem 2U-P (tereny usług lub produkcji), są naszą własnością. Wszystkie te trzy działki stanowią jedność i przy potencjalnej sprzedaży będziemy stratni, ponieważ działka nr 881 przez planowane przeznaczenie straci na swojej wartości przy obecnym przeznaczeniu. Informuje również iż na tą działkę nie był składany wniosek o zmianę przeznaczenia w planie przez nas. Do pisma dołączamy wydruk obecnego przeznaczenia działki oraz planowanego.”

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie: Zmiana w projekcie planu miejscowego wynika z braku realizacji zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowej działce pomimo wcześniejszego przeznaczenia jej na ten cel. Proponowane w planie funkcje – tereny dróg dojazdowych, zieleni naturalnej oraz częściowo usług, zostały dostosowane do lokalnych potrzeb i uwarunkowań przestrzennych.

W przedmiotowym planie miejscowym wprowadzono funkcje zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co jest obligatoryjne na mocy przepisów prawa. Studium stanowi podstawowy dokument planistyczny, który musi być zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Każda zmiana w tym zakresie wymagałaby uprzedniej zmiany rzeczoności dokumentu, co jest procesem czasochłonnym i skomplikowanym. Pomimo sąsiedztwa terenów produkcji oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przekształcenie całej działki na tereny usług lub produkcji, tak jak zaproponowano w uwadze, byłoby sprzeczne z zapisami SUiKZP.

Rezygnacja z pasa zieleni naturalnej, stanowiącego pas izolacyjny od terenów usługowo-produkcyjnych na przedmiotowym terenie, skutkowałaby m.in. utratą funkcjonalnej bariery ochronnej przed zanieczyszczeniem i hałasem, rozprzestrzenianiem się uciążliwych zapachów związanych z działalnością przemysłową, a w konsekwencji obniżeniem standardu życia okolicznych mieszkańców.

Załącznik Nr 14
do uchwały Nr X/56/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 30 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca na terenach części obrębów ewidencyjnych: Czarnuszka, Fabianów, Gustawów, Karminiek, Karminiec, Koźminiec, Lutynia, miasto Dobrzyca, Polskie Olędry, Strzyżew, Trzebin, Trzebowa – etap II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 miasta i gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki miejskie 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 mieście i 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 miasta i gminy:

- 1) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od potrzeb;
- 2) uzyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości przeznaczonych w planie na cele związane z zadaniami własnymi miasta i gminy następować będzie na bieżąco, zgodnie z potrzebami.

3. Określa się zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy: na terenie objętym niniejszym planem miejscowym nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zatem koszty realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej będą należały do właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 15
do uchwały Nr X/56/2024
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 30 grudnia 2024 r.

Zalacznik15.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę